



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**Jiutepec, Morelos, a los veintinueve días del mes de noviembre de dos mil veintiuno.**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA **VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **102/2021** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **\*\*\***, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado **\*\*\***, en contra de **\*\*\***, en su carácter de acreditada; radicado en la Tercera Secretaría de Acuerdos:

**RESULTANDO:**

**1.- Presentación de la demanda.-** Mediante escrito presentado en la oficialía de partes de este Juzgado el veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, compareció el Licenciado **\*\*\***, en su carácter de Apoderado legal de la parte actora **\*\*\***, demandando en la vía Especial Hipotecaria a **\*\*\***, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, las prestaciones que se mencionan en su escrito inicial de demanda, fundando la misma en los hechos y preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como sí a la letra se insertasen en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias, e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

**2.- Admisión.-** Por auto de veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correrle traslado y emplazar al demandada **\*\*\***, para que dentro del plazo legal de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra, asimismo se ordenó requerir al citado demandado para que señalara domicilio dentro del ámbito competencial de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no

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

hacerlo, las siguientes notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial, asimismo se les hizo de su conocimiento que a partir de la entrega de la cedula hipotecaria quedaba la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca; asimismo se le ordeno requerir al demandado que al momento del emplazamiento indicaran si era su deseo de contraer la obligación de depositario judicial. Por otra parte se tuvo por designado como perito por parte de este Juzgado a \*\*\*, requiriendo a las partes para que designaran perito de su parte, decretándose el apercibimiento de ley en caso de no hacerlo.

**3.- Emplazamiento.-** El cinco de mayo del dos mil veintiuno, la fedataria de la adscripción emplazo a juicio al demandado \*\*\*.

**4.- Contestación de Demanda.-** Por auto de fecha diecisiete de mayo del año dos mil veintiuno, se tuvo al demandado dando contestación a la demanda instaurada en su contra en los términos que preciso, y con el contenido del mismo se ordenó dar vista a la contraria para que manifestara lo que a su derecho correspondiera, asimismo y por cuanto a su solicitud de llamar a juicio a \*\*\*, se le previno para que dentro del plazo de tres días adecue el llamamiento en términos del artículo 203 del Código Procesal Civil en vigor.

**5.- Contestación de vista.** En acuerdo de treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora dando contestación a la vista ordenada en auto de diecisiete de mayo del año en curso, asimismo fue señalada día y hora para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración.

**6.- Desechamiento de tercero llamado a juicio.** Por auto de treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno, se



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

tuvo al demandado subsanando la prevención hecha mediante auto de diecisiete de mayo dos mil veintiuno, ordenándose desechar el llamamiento del tercero \*\*\*, por no reunir los requisitos previstos en el artículo 203 del Código Procesal civil en vigor.

**7.- Audiencia de Conciliación y Depuración.** El día cuatro de agosto del año que transcurre, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que únicamente compareció el demandado, no así la parte actora, pese a encontrarse debidamente notificado, y se continuo con la etapa de depuración, por lo que examinada la regularidad de la demanda, y en atención al estado procesal de los autos, se ordenó abrir juicio a prueba por el término de CINCO DÍAS común para ambas partes.

**8.- Admisión de pruebas.** En acuerdo de doce de agosto de dos mil veintiuno, se admitieron a trámite las pruebas ofrecidas por la actora, consistentes en Confesional a cargo de la demandada, Documentales, Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto legal y humano; asimismo en acuerdo de fecha diecisiete del mes y año en comento, se admitieron las pruebas ofrecidas por el demandado consistentes en Confesional, Declaración de Parte, Testimonial, Documentales, Informe de Autoridad, Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto legal y humano.

**9.- Desahogo de audiencia de Pruebas y Alegatos y turna a resolver.** El veintisiete de octubre del año que transcurre, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció el demandado, asistido de su abogado patrono, asimismo la actora por su apoderada legal, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnan los autos

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

para dictar resolución correspondiente; asimismo mediante auto de fecha doce de noviembre del año en curso, se hizo constar que se procedía a hacer uso del plazo de tolerancia para emitir la resolución correspondiente, la cual ahora se emite al tenor del siguiente:

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

**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 **vigésima octava** de las cláusulas comunes o no financieras del contrato base de la acción.

En este orden, el domicilio del bien inmueble hipotecado se encuentra ubicado en: **Jiutepec, Morelos**, lugar donde ejerce ámbito competencial este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.-** Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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.

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*

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

*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.

**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*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**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 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-, Licenciado \*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\* quien justificó la personalidad con que se ostenta con la copia certificada de la escritura pública \*\*\* del protocolo del Notario Público número cuarenta y cuatro del Estado de México, con residencia en Huixquilucan, pasada ante la fe del Notario Público número 33 del entonces Distrito Federal.

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 \*\*\* a favor del Licenciado \*\*\*.

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

Asimismo, se encuentra glosado el primer testimonio del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por una parte por \*\*\* y por otra parte \*\*\*, mismo que consta en la escritura pública \*\*\* volumen \*\*\* fojas \*\*\*, de fecha \*\*\*, del Protocolo del Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

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 \*\*\* por conducto de su apoderado legal, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y de la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada \*\*\*, al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio.

**IV. ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.-** Se procederá a analizar las defensas y excepciones hechas valer por la parte demandada \*\*\*, las cuales se sustentan en los hechos que se desprenden del escrito de contestación de demanda, los cuales se tienen aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

**1.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**

.

**2.-EXCEPCIÓN SINE ACTIONE AGIS.**

Las defensas citadas no constituyen propiamente una excepción, sino que consisten en revertir la carga de la prueba a la contraria, ya que dichas defensas no son otra cosa que la negación del derecho ejercitado, que produce el efecto de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, ya que descansa propiamente en la ausencia de todos y cada uno de los elementos





EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

necesarios para la procedencia de la acción misma, por lo que se requiere del estudio conjunto de las pruebas

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

allegadas en el presente asunto, consecuentemente, se deberán estar las partes codemandadas al resultado final del presente asunto.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

*Época: Octava Época*

*Registro: 1013829*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Apéndice 1917-Septiembre 2011*

*Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo*

*Materia(s): Común*

*Tesis: 1230*

*Página: 1370*

**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.

Época: Quinta Época

Registro: 385412

Instancia: Sala Auxiliar

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la  
Federación

Tomo CXVI

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 186

**EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL  
DEMANDANTE).**

"La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada.

Amparo civil directo 9090/38. Yáñez Librado, sucesión de. 20 de abril de 1953. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

**3.- EXCEPCIÓN DE OBLIGATORIEDAD DE LA  
OBSERVANCIA DE LA LEY POR LAS PARTES.** La cual la hace consistir en el hecho de que las normas del Código Civil en vigor son de observancia obligatoria por lo que su observancia es obligatoria para los particulares, por lo que deben en todo contrato debe exigirse las formalidades y



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

elementos de válides y existencia establecidos en la Ley para que las partes puedan hacer valer sus derechos ante

la autoridad, por lo que, atendiendo a la causa de pedir

se advierte que dicha excepción guarda relación con elementos de procedencia de la acción intentada, por lo que, para determinar la procedencia o improcedencia de dicha excepción, se requiere del estudio conjunto de las pruebas, consecuentemente, deberán estarse al resultado final del fallo.

**4.- EXCEPCIÓN DE INAPLICABILIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES**

en que el hoy actor pretende fundar su demanda, para probar la acción que dice tener en contra del demandado, toda vez que el estado de cuenta certificado por el C.P. \*\*\* y en el cual basa su acción la actora, es contradictorio, ya que en el inciso "A" en las hojas ½ en ninguna de sus partes se puede apreciar las mismas cantidades que aparecen en el certificado, no obstante que forma parte del documento basal, además de que refiere que dicha certificación no es exacta o precisa con el estado de cuenta que le fue entregado en mayo del dos mil veintiuno por \*\*\*.

**5.-EXCEPCIÓN DE FALSEDAD DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA,**

porque el estado de cuenta certificado por el C.P. \*\*\* y en el cual basa su acción la actora, es contradictorio, ya que en el inciso "A" en las hojas ½ en ninguna de sus partes se puede apreciar las mismas cantidades que aparecen en el certificado, no obstante que forma parte del documento basal, además de que refiere que dicha certificación no es exacta o precisa con el estado de cuenta que le fue entregado en mayo del dos mil veintiuno por \*\*\*.

**6.-EXCEPCIONES PERSONALES** manifestadas en contra de la parte actora atendiendo a que el estado de

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

cuenta certificado por el C.P. \*\*\* y en el cual basa su acción la actora, es contradictorio, ya que en el inciso "A" en las hojas ½ en ninguna de sus partes se puede apreciar las mismas cantidades que aparecen en el certificado, no obstante que forma parte del documento basal, además de que refiere que dicha certificación no es exacta o precisa con el estado de cuenta que le fue entregado en mayo del dos mil veintiuno por \*\*\*.

Por lo que, ante la íntima relación que existe entre las excepciones aludidas al derivar todas de las objeciones que refiere respecto del estado de cuenta certificado suscrito por el C.P. \*\*\*, se estudiaran en conjunto, ya que esto no depara perjuicio a la parte demandada.

Robustece lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Octava Época Registro: 208146  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario  
Judicial de la Federación Tomo XV-2, Febrero  
de 1995 Materia(s): Común Tesis: VI.1o.161 K  
Página: 199*

**AGRAVIOS. LA AUTORIDAD RESPONSABLE LOS PUEDE ANALIZAR EN SU CONJUNTO, SI TIENEN INTIMA RELACION ENTRE SI.**

*Si la Sala responsable para estudiar varios agravios en un solo considerando, toma en cuenta la íntima relación de los argumentos planteados en ellos, de los cuales se ocupa en su totalidad, es evidente que ningún perjuicio causa al quejoso, porque el artículo 508 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, sólo constriñe al Tribunal de apelación a estudiar los agravios que oportunamente se hicieron valer al apelar la sentencia de primer grado, pero no a que deba analizar separadamente cada uno de ellos.*

Ahora bien, para acreditar las defensas y excepciones opuestas el demandado \*\*\* ofreció como medios de prueba los siguientes:



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

- **Confesional** a cargo del actor \*\*\*, por conducto de su apoderado legal, probanza que fue declarada **desierta** en audiencia de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintiuno.
- **Declaración de parte** a cargo del actor \*\*\*, por conducto de su apoderado legal, probanza que fue declarada **desierta** en audiencia de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintiuno.
- **Testimonial** a cargo de \*\*\* y \*\*, probanza que fue declarada **desierta** en audiencia de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintiuno.
- **Informe de autoridad** a cargo de \*\*\*, probanza que fue declarada **desierta** en audiencia de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintiuno.
- **Documentales** consistentes en el estado de cuenta correspondiente al mes de mayo del dos mil veintiuno a nombre del demandado expedido por \*\*\*,
- Instrumental de actuaciones
- Presuncional en su doble aspecto legal y humana.

Bajo ese contexto, con relación a la documental privada consistente en el estado de cuenta correspondiente al mes de mayo del dos mil veintiuno a nombre del demandado expedido por \*\*\*, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, no es dable conferirle valor probatorio, toda vez que al tratarse de una documental privada que fue objeto por la contraria, el demandado tenía la carga procesal de perfeccionarla a efecto de que pudiera adquirir valor probatorio, tal como lo dispone los artículos 442 y 443 del Código Procesal Civil en vigor.

Por cuanto a la **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, se les resta valor probatorio con

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

fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, ya que, no existen medios probatorios que beneficien los intereses de la demandada para acreditar las excepciones opuestas.

Respecto a 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  
Semanao 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*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

*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.*

Bajo ese contexto, una vez analizadas las probanzas ofrecidas por el demandado las excepciones en análisis las mismas se califican de **infundadas**, derivado de lo siguiente:

En relación con lo alegado en el sentido de que el estado de cuenta certificado por el C.P. \*\*\* y en el cual basa su acción la actora, es contradictorio, ya que en el inciso “A” en las hojas ½ en ninguna de sus partes se puede apreciar las mismas cantidades que aparecen en el certificado, no obstante que forma parte del documento basal, además de que refiere que dicha certificación no es exacta o precisa con el estado de cuenta que le fue entregado en mayo del dos mil veintiuno por \*\*\*, la misma se califica de **inatendible** ya que la parte demandada omitió manifestar las circunstancias de modo, tiempo y lugar, con las cuales

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

esta autoridad pudiera analizar la causa alegada, esto es, la parte demandada únicamente realiza argumentos superficiales sin establecer de manera clara y precisa los motivos que fundan su alegación, **esto es, por qué consideraba que es contradictorio el certificado de adeudos exhibido**, lo cual resultaba necesario para que esta autoridad se encontrara en condiciones de analizar lo correspondiente, sin que pueda suplirse la deficiencia de la queja, ya que el presente asunto se ventila ante el principio de escrito derecho, contenido en el numeral 1 del Código Procesal Civil.

Incluso contrario a lo alegado por la parte demandada, el desglose de las cantidades que aparecen en el estado de cuenta certificado a que se ha hecho referencia por concepto de capital insoluto, intereses ordinarios, comisión por autorización de crédito diferida, primas de seguro, intereses moratorios y comisión de cobranza, tienen sus sustento en el anexo A que obra agregado pues incluso en la hoja 2/2 en las columnas C, G, H, J, K, M, N, O aparecen las mismas cantidades referidas en el estado de cuenta certificado.

Aunado a lo anterior, por cuanto hace a lo referido en el sentido de que las cantidades que la certificación de adeudos exhibida no es exacta o precisa con el estado de cuenta que le fue entregado en mayo del dos mil veintiuno por \*\*\*, de igual manera dicha manifestación resulta infundada ya que en primer término a la documental exhibida por la demandada no le fue conferido valor probatorio aunado a lo anterior resulta lógico que no exista coincidencia entre las cantidades que se señalan en dichas documentales toda vez que las mismas corresponden a períodos diversos, por lo que, al actualizarse las cantidades adeudas de manera periódica es inconcuso que existirá una variación entre lo





EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

adeudado al mes de enero de dos mil veintiuno a lo  
adeudado al mes mayo de dos ml veintiuno.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**7.- EXCEPCIÓN PLUS PETITIO.** Referente a la defensa denominada "PLUS PETITIO", requiere de un análisis en conjunto con los medios probatorios ofrecidos en juicio, por ende, la parte demandada deberá estarse al resultado final del presente asunto.

**8.- EXCEPCIÓN DE NEGATIVA DE LA ACCIÓN** derivada de la carencia de un derecho subjetivo que traiga consigo la exigibilidad frente al demandado como sujeto pasivo de una obligación principal, por lo que, no se actualiza el ejercicio de la acción la misma requiere de un análisis en conjunto con los medios probatorios ofrecidos en juicio, por ende, la parte demandada deberá estarse al resultado final del presente asunto.

**9.-EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA VÍA.** La misma resulta improcedente, debiendo estarse a lo señalado en el considerando II de la presente determinación.

Ahora bien, del análisis integral de la contestación de la demanda se advierte que dentro de las defensas alegadas por el demandado \*\*\* se encuentra la señalada en el sentido de que *se ha pagado y se entregó anticipos a capital con lo cual resulta improcedente la acción intentada*, la misma resulta **improcedente**, toda vez que del acervo probatorio **no se acreditó que la parte demandada se encontrara al corriente con los pagos pactados en el contrato basal**, situación que le incumbía demostrar, en términos de los numerales 215 y 386 del Código Procesal Civil.

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

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

Registro digital: 203017 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Común Tesis: VI.2o.28 K Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996, página 982 Tipo: Aislada

**PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.**

*El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Con relación a lo alegado en el sentido de que:

- Se retrasó en algunos pagos pero que eso no quiere que no vaya a pagar.
- Que esa situación la hizo del conocimiento la parte actora por conducto de uno de sus asesores y le comentó que podían esperar a que actualizara los pagos.

Las mismas se califican de **inatendibles** ya que la parte demandada omitió manifestar las circunstancias de modo, tiempo y lugar, con las cuales esta autoridad pudiera analizar las causas alegadas, esto es, la parte demandada únicamente realiza argumentos superficiales sin establecer de manera clara y precisa los motivos que fundan sus alegaciones, lo cual resultaba necesario para que esta autoridad se encontrara en condiciones de analizar lo correspondiente, sin que pueda suplirse la deficiencia de la queja, ya que el presente asunto se ventila mediante el **principio de escrito derecho**, contenido en el numeral 1 del Código Procesal Civil.

Concerniente a las manifestaciones en relación a que existió consentimiento por parte de la parte actora para el efecto de que de manera temporal el demandado dejará de efectuar los pagos derivados del contrato de crédito con garantía hipotecaria base de la acción, resultan **infundadas e inoperantes** toda vez que



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

no existe medio de prueba alguno que acredite que la obligación de pago que la parte demandada tiene con la actora haya sido modificada a través de un convenio celebrado con posterioridad al que resulta ser base de la acción.

Respecto a lo alegado en el sentido de que **existen intereses usurarios**, tal manifestación será analizada con posterioridad específicamente en el momento de resolver sobre el pago de intereses moratorios y ordinarios, por lo que deberá estarse al sentido del fallo.

**V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Una vez analizadas las defensas y excepciones opuestas por \*\*\*, sin que ninguna destruyera la acción ejercitada, se procede a analizar la acción intentada por \*\*\* a través de sus apoderado legal.

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 el 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.*"

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

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 ya aludido, 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



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago;

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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. Cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:

- a) –Que la escritura pública en que conste el crédito sea primer testimonio y esté debidamente inscrita.
- b) Que 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.

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 \*\* \*\*\*, volumen \*\*\*, fojas \*\*\*, del Protocolo del Notario Público número diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, donde se encuentra glosado el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte por una parte \*\*\* y por otra parte \*\*\*, mismo que fue exhibido en **primer testimonio**, acto que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio \*\*\*

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

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 **\*\*\***, se abstuvo de pagar a su representada, en la forma y términos pactados, dejando de cubrir amortizaciones a partir del **cuatro de diciembre del dos mil veinte**, 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 séptima** de las cláusulas financieras, 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, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al presente contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios.

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 **\*\*\*** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, no acreditó estar al corriente con el pago de lo reclamado.

Lo anterior, queda corroborado con la **documental privada** consistente en la certificación de adeudos expedida por el Contador Facultado por **\*\*\*** de ocho de enero de dos mil veintiuno, documento del cual se desglosa el adeudo de la parte demandada **\*\*\*** 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 diciembre del dos mil veinte**.



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Documental privada que fue impugnada y objetada por el demandado en su escrito de contestación de demanda, sin embargo no aportó prueba alguna de su parte que justificara dicha objeción, en consecuencia, 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 \*\*\* 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 el demandado dejó de cumplir con los pagos a que se encontraba obligado 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 opuso defensas, excepciones y ofreció pruebas, ninguna de ellas, tuvo el alcance de desvirtuar los datos contenidos en la documental de análisis.

Acorde con lo anterior, la parte actora en el hecho marcado con el numeral **nueve romano** manifestó que **la parte acreditada incurrió en mora a partir del cuatro de diciembre del año dos mil veinte**, hechos que si bien fueron negados por el demandado en su escrito inicial de demanda, también lo es que no ofreció ningún medio de prueba mediante el cual justificara los pagos reclamados, 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:

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

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*





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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.

Época: Novena Época Registro: 178427  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:  
Semana 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.*

Lo anterior, se encuentra enlazado con la prueba confesional a cargo de **\*\*\***, medio probatorio al cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar los **términos y condiciones del contrato celebrado en juicio, así como la omisión de pago de la parte demandada**, al reconocer expresamente **\*\*\*** que el treinta y uno de marzo de dos mil catorce, celebró contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria con **\*\*\*1** mismo que consta en la escritura pública 51,369 de fecha treinta y uno de marzo de dos mil catorce, que tenía por objeto la adquisición de un inmueble<sup>2</sup>, que el crédito recibido fue por la cantidad de **\$1,774,570.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N9)** <sup>3</sup>, que el importe del crédito sería cubierto mediante pagos mensuales y consecutivos los cuales iniciaban a partir del treinta y uno de marzo de dos mil catorce para concluir el treinta de abril de dos mil treinta y cuatro<sup>4</sup>,

---

<sup>1</sup> Posición marcada con el numeral 3

<sup>2</sup> Posición marcada con el numeral 4

<sup>3</sup> Posición marcada con el numeral 5

<sup>4</sup> Posición marcada con el numeral 6



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

estableciéndose un interés ordinario del 8.48% anual<sup>5</sup>, que incurrió en mora a partir del cuatro de diciembre del año

**PODER JUDICIAL** dos mil veinte.<sup>6</sup>

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Por cuanto a la prueba **presuncional en su doble aspecto legal y humano**, 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  
Semanao 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.**

<sup>5</sup> Posiciones marcadas con los numerales 7

<sup>6</sup> Posiciones marcadas con los numerales 13

*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 haberse demostrado las defensas y excepciones planteadas en juicio, aunado a que la parte demandada omitió hacer pago de las pretensiones que se le reclaman o acreditar que se encuentra al corriente con las mismas, 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:



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**"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 \*\*\*, contra \*\*\*, ha quedado plenamente acreditada, en tal virtud:

Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte \*\*\* y por otra \*\*\*, mismo que consta en la escritura pública \*\*\* volumen \*\* fojas \*\* de \*\*\*, del Protocolo del Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en el inciso **A)** de la cláusula **décima séptima** de las cláusulas financieras del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por \*\*\*.

Por lo tanto, se condena a la parte demandada \*\*\* al pago de la cantidad equivalente a **\$1,169,096.50 (UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y SEIS PESOS 50/100 M.N)**, por concepto de **capital insoluto vencido** (suerte principal) generado hasta el tres de enero del año dos mil veintiuno, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado.

**VI. INTERESES ORDINARIOS y MORATORIOS.** Como se advierte de la contestación de demanda efectuada por

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

el demandado el mismo adujo una cuestión de usura derivada del contrato de crédito con garantía hipotecaria base de la acción, lo cual será abordado en el presente apartado.

Con relación al pago de **intereses ordinarios y moratorios** reclamados por la parte actora, tal acción tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, esto es, un interés excesivo derivado de un préstamo.

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.***



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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, proscribiremos 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.

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.

Incluso debe exponerse que **la parte demandada al momento de dar contestación al asunto que nos ocupa, expreso la existencia de cuestiones usurarias.**

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

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan, aplicado el primero por identidad de razones jurídicas:

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

**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.**

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 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





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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.

Registro digital: 2022920 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Constitucional, Civil Tesis: I.4o.C.82 C (10a.) Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tipo: Aislada

**USURA. EN CRÉDITOS CUYO OBJETO ES LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, SU ANÁLISIS DEBE HACERSE A LA LUZ DEL ARTÍCULO 21.3 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 1o. Y 4o. CONSTITUCIONALES.**

Dado el carácter de derecho fundamental que tiene el derecho a la vivienda recogido en el artículo 4o. constitucional y considerando las

*obligaciones que en éste y en el marco jurídico internacional el Estado Mexicano ha asumido de impulsar una política de vivienda, su interrelación e interdependencia con el derecho a la propiedad y dignidad humana tutelados en el artículo 1o. constitucional y 21.3 de la Convención Americana, así como la máxima de que de tener una vivienda depende en modo importante la posibilidad de una vida digna; cabe derivar que el análisis de la convencionalidad de estos créditos debe realizarse a la luz de la interdependencia entre estos derechos, así como de las múltiples normativas internacionales que tutelan y dan cuerpo al derecho humano a la vivienda y obligan al Estado Mexicano a protegerlo, respetarlo y garantizar su efectividad. Esto se traduce en que, si bien está proscrito el lucro excesivo en cualquier crédito a través de la prohibición de la usura, más sensible se debe ser a la problemática y riguroso en el análisis de convencionalidad cuando la posible usura se da en el marco de una operación que tiene por objeto que el acreditado pueda acceder a una vivienda.*

En mérito de lo expuesto, se procede al análisis del documento de crédito materia de juicio, a fin de determinar la existencia o no de usura, de conformidad con los parámetros establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia antes citada, los cuales se desarrollarán a continuación:

- a) El tipo de relación existente entre las partes.** Deriva de un contrato de crédito con interés y garantía hipotecaria celebrado entre \*\*\* y \*\*\*.
- b) La calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del documento y si la actividad del acreedor se encuentra regulada.** El acreditante es \*\*\* y \*\*\* es el acreditado.
- c) El destino o finalidad del crédito.** Para la adquisición de una vivienda.
- d) El monto del crédito.** La suma que corresponde al crédito otorgado asciende a la cantidad de



**\$1,774,570.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N)**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

- e) El plazo del crédito. Fue de treinta veinte años.
- f) La existencia de garantías para el pago del crédito. Fue la vivienda adquirida con el crédito otorgado.
- a) Otros parámetros. Se tomará en consideración las publicaciones del \*\*, respecto las Tasas de interés de crédito a los hogares, que incluye bancos y Sofoles, así como el Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT de créditos en pesos a tasa fija mínimo, máximo y promedio; y también el Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT, mínimo, máximo y promedio.

**1.- Intereses ordinarios:** En el caso, los intereses ordinarios a tipo convencional, son a razón del **8.48 % (ocho punto cuarenta y ocho por ciento) anual**, de conformidad con la cláusula **séptima** del contrato basal.

En esa tesitura, este Juzgado realizará el examen objetivo del interés aludido, tomando en consideración las publicaciones del \*\*\*, respecto del indicador económico denominado Tasa de interés asociada al \*\*\* respecto las Tasas de interés de crédito a los hogares, correspondiente al periodo de **marzo del dos mil catorce**, acorde a la época en que fue suscrito el documento fundatorio de la acción, apoyándose para tal efecto en la siguiente ilustración:

Tasas y precios de referencia  
**Tasas de Interés de Crédito a los Hogares**

Título	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Tarjetas de crédito bancarias	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT mínimo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT máximo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT promedio de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT mínimo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT máximo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés promedio de créditos en pesos a tasa fija
Periodo	Ene - Oct	Ene - Oct	Ene - Oct	Ene - Oct	Ene - Oct	Ene - Oct	Ene - Oct

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

Como puede observarse el indicador de las columnas cinco, seis y siete, referidas al costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT mínimo de créditos en pesos a tasa fija y Tasa de interés asociada al CAT máximo de créditos en pesos a tasa fija oscilaron entre el 10.15% y 14.44% dando un promedio de 10.81% anual, en el mes de **marzo de dos mil catorce**, correspondiente a la fecha de celebración del contrato base de la acción

Datos que se traen al presente juicio al constituir hechos notorios, por recogerse de las publicaciones realizadas por \*\*\*, organismo constitucional encargado de regular el sistema financiero, con fundamento en el artículo 388 del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto el siguiente criterio jurisprudencial:

*Época: Novena Época Registro: 168124 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Enero de 2009 Materia(s): Común Tesis: XX.2o. J/24 Página: 2470*

**HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR.**

*Los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, la descripción de sus plazas, el directorio de sus empleados o el estado que guardan sus expedientes, constituyen un hecho notorio que puede invocarse por los tribunales, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo;*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

*porque la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada "internet", del cual puede obtenerse, por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones; de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular.*

De lo anterior, se advierte que la tasa de intereses ordinarios pactados equivale a una **tasa fija anual de 8.48% (OCHO PUNTO CUARENTA Y OCHO POR CIENTO)**, es decir, es más **baja** que la tasa del mercado financiero, por lo cual no resulta desproporcional ni excesiva, por lo que constituye **no constituye usura**.

En mérito de lo anterior, se condena a \*\*\* al pago de intereses ordinarios a razón de una **tasa fija anual del 8.48% (OCHO PUNTO CUARENTA Y OCHO POR CIENTO)** en términos de la cláusula **séptima de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**.

Por lo que, se condena al demandado al pago de la cantidad equivalente a **\$17,364.93 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N)**, por concepto de **intereses ordinarios no cubiertos**, generados al tres de octubre del dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado.

**2.- Intereses moratorios.-** Los intereses moratorios a tipo convencional, son a razón de dos veces el valor del interés ordinario, por tanto, equivalen al **16.96% (dieciséis punto noventa y seis por ciento) anual**, como se advierte de la cláusula **octava** del contrato basal.

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

En esa tesitura, este Juzgado realizará el examen objetivo del interés aludido, tomando en consideración las publicaciones del \*\*\*, respecto del indicador económico denominado Tasa de interés asociada al CAT respecto las Tasas de interés de crédito a los hogares, correspondiente al periodo de **marzo del dos mil catorce**, acorde a la época en que fue suscrito el documento fundatorio de la acción, apoyándose para tal efecto en la siguiente ilustración:

Tasas y precios de referencia							
Tasas de Interés de Crédito a los Hogares							
Título	Tasas de interés de crédito a los hogares, Tarjetas de crédito bancarias	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT mínimo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT máximo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT promedio de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT mínimo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT máximo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés promedio de créditos en pesos a tasa fija
<b>Periodo disponible</b>	Ene - Oct 1999 2021	Ene - Oct 2004 2021	Ene - Oct 2004 2021	Ene - Oct 2004 2021	Ene - Oct 2004 2021	Ene - Oct 2004 2021	Ene - Oct 2004 2021
<b>Periodicidad</b>	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual
<b>Cífra</b>	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes
<b>Unidad</b>	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes
<b>Base</b>							
<b>Aviso</b>							
<b>Tipo de información</b>	Niveles	Niveles	Niveles	Niveles	Niveles	Niveles	Niveles
<b>Fecha</b>	SF43313	SF43421	SF43422	SF43423	SF43424	SF43425	SF43426
<b>Ene 2014</b>	N/E	10.99	17.30	13.45	10.15	14.44	10.84
<b>Feb 2014</b>	N/E	10.99	17.30	13.43	10.15	14.44	10.81
<b>Mar 2014</b>	N/E	10.99	17.30	13.43	10.15	14.44	10.81
<b>Abr 2014</b>	N/E	10.99	17.30	13.36	10.15	14.44	10.76
<b>May 2014</b>	N/E	10.95	17.30	13.31	10.53	14.44	10.75
<b>Jun 2014</b>	N/E	10.99	17.30	13.36	10.15	14.44	10.76
<b>Jul 2014</b>	N/E	10.95	17.30	13.31	10.53	14.44	10.75
<b>Ago 2014</b>	N/E	10.95	17.30	13.32	10.53	14.44	10.75
<b>Sep 2014</b>	N/E	10.95	17.30	13.32	10.53	14.44	10.75
<b>Oct 2014</b>	N/E	10.95	17.30	13.32	10.53	14.44	10.75
<b>Nov 2014</b>	N/E	10.95	17.30	13.28	10.53	14.44	10.75
<b>Dic 2014</b>	N/E	10.95	17.30	13.32	10.53	14.44	10.75

Como puede observarse el indicador de las columnas cinco, seis y siete, referidas al costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT mínimo de créditos en pesos a tasa fija y Tasa de interés asociada al



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

CAT máximo de créditos en pesos a tasa fija oscilaron entre el 10.15% y 14.44% dando un promedio de 10.81%

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

anual, en el mes de **marzo de dos mil catorce**, correspondiente a la fecha de celebración del contrato base de la acción

Datos que se traen al presente juicio al constituir hechos notorios, por recogerse de las publicaciones realizadas por el Banco de México, organismo constitucional encargado de regular el sistema financiero, con fundamento en el artículo 388 del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto el siguiente criterio jurisprudencial de rubro: **HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR**, mismo que ha sido citado en la presente determinación.

De lo anterior, se advierte que la tasa de intereses moratorios es notoriamente más alta que la tasa del mercado financiero, la cual, resulta desproporcional y excesiva, por lo que constituye **usura**.

En ese sentido, esta Potestad de forma oficiosa y en atención a la solicitud de la parte demandada, **en ejercicio del control convencional ex officio a que está obligada en términos de la legislación internacional y de la jurisprudencia obligatoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, estima que es inaceptable que en**

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

**una convención entre particulares, una de las partes se vea favorecida con el pago de un interés moratorio** que resulta superior al interés establecido en la época de suscripción del crédito hipotecario por el Sistema Financiero, razón por la cual este Órgano Jurisdiccional teniendo en cuenta que el interés moratorio fijado por las partes en el contrato basal, resulta desproporcional, excesivo y constituye usura, lo cual, evidentemente **instala a la parte demandada en una situación de vulnerabilidad**, pues su patrimonio se vería seriamente lesionado, ya que si bien incurrió en falta de pago, condenarla al pago de intereses usurarios provocaría que **pagara una cantidad mucho más elevada** por concepto de **intereses moratorios que de suerte principal**; luego entonces, nos encontraríamos en una desigualdad económica, ya que la parte actora lastimaría de manera desproporcionada el patrimonio de la parte demandada, pues en la elaboración de un contrato de mutuo con garantía hipotecaria es permisible establecer un gravamen consistente en un interés por concepto de mora, sin embargo, éste no debe ser excesivo pues de lo contrario implicaría una forma de actos de explotación del hombre por el hombre, lo que se encuentra prohibido por la ley.

Aunado a lo anterior, la parte actora percibiría mayor utilidad que la publicada por el Banco de México; lo cual lesiona el patrimonio de la parte demandada.

Por lo tanto, **se considera justo y equitativo reducir el interés moratorio pactado por las partes en el documento base de la acción, a la tasa del 10.81% (diez punto ochenta y un por ciento) anual**, acorde a la información proporcionada por el Banco de México.

En mérito de lo anterior, se condena a la parte demandada **\*\*\***, al pago de **intereses moratorios** a razón del **10.81% (diez punto ochenta y un por ciento) anual**,





EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

sobre la suerte principal amparada en el documento base de la acción, más los intereses moratorios que se sigan

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

Sirve de apoyo a todo lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

*Registro digital: 2009281 Instancia: Primera Sala Décima Época Materias(s): Constitucional Tesis: 1a. CXCIII/2015 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 19, Junio de 2015, Tomo I, página 586 Tipo: Aislada*

**EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE. CONCEPTO.**

La "explotación del hombre por el hombre", contenida en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, es aquella situación en la que una persona o grupo de personas utiliza abusivamente en su provecho los recursos económicos de las personas, el trabajo de éstas o a las personas mismas. Aun cuando el concepto de "explotación" al que hace referencia la prohibición está afectado de vaguedad, existen casos claros de aplicación del concepto, pues dicha prohibición abarca cualquier tipo de explotación del hombre por el hombre, tal y como ocurre con otras manifestaciones específicas dentro del mismo ordenamiento, tales como la esclavitud (artículo 6.1), la servidumbre (artículo 6.1), los trabajos forzados (artículo 6.2) o la propia usura (artículo 21.3). Todas estas situaciones son instancias indiscutibles de explotación del hombre por el hombre.

*Registro digital: 2010094 Instancia: Primera Sala Décima Época Materias(s): Constitucional, Civil Tesis: 1a. CCLXXXV/2015 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 23, Octubre de 2015, Tomo II, página 1657 Tipo: Aislada*

**OPERACIONES CONTRACTUALES. SUPUESTOS EN LOS QUE SE CONSIDERAN DE EXPLOTACIÓN PROHIBIDOS**

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

**POR EL ARTÍCULO 21.3 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.**

*El hecho de que una operación contractual sea ventajosa para una de las partes o que los beneficios de ésta no estén distribuidos de forma equilibrada entre ellos, no debe interpretarse como un caso de explotación del hombre por el hombre, ya que dicha categoría está reservada a casos graves en los que no sólo se obtiene un provecho económico o material, sino que también afectan la dignidad de las personas, los cuales pueden considerarse como casos de explotación prohibidos por el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.*

*Registro digital: 2017993 Instancia: Primera Sala Décima Época Materias(s): Constitucional Tesis: 1a. CXXXII/2018 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 58, Septiembre de 2018, Tomo I, página 843 Tipo: Aislada*

**EXPLORACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE EN OPERACIONES CONTRACTUALES.**

*La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado que la explotación del hombre por el hombre proscrita por el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ocurre cuando una persona utiliza, abusivamente en su provecho, los recursos económicos o el trabajo de otra u otras, o a las personas mismas, y que tratándose de relaciones contractuales, la obtención de un provecho económico o material por parte del abusador, debe acompañarse de una afectación en la dignidad de la persona abusada. En ese contexto, un dato que puede servir para identificar la afectación a la dignidad de la persona abusada, es la existencia de un fenómeno de sometimiento patrimonial o de dominación sobre la persona afectada.*

**VII.-COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA.** Respecto de la pretensión marcada con el inciso c) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de comisión por autorización de crédito diferida, en



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

términos de la cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Al respecto, es de advertir que conforme a la **cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**, las partes pactaron fijar una cantidad igual a \$499.00 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100 m.n.) mensuales durante doscientos cuarenta meses contados a partir de la fecha de firma del presente contrato. Dicha comisión será liquidada conjuntamente con el importe de los pagos mensuales que se deban de cubrir en la fecha de pago de cada uno de los pagos mensuales.

En mérito de lo anterior, se condena a \*\*\* al pago de la cantidad de **\$998.00 (NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)** por concepto de **comisión por autorización de crédito**, generados al tres de octubre del dos mil veinte, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**.

**VIII.- PRIMAS DE SEGUROS:** Respecto la pretensión marcada con el inciso D) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de las cantidades pactadas por concepto de primas de seguro, la misma se **declara improcedente** toda vez que la parte actora no acreditó la contratación del citado seguro, y si bien del contrato materia de juicio, se desprende que efectivamente la parte demandada facultó al acreditante para que en su nombre contratara los seguros correspondientes y pagará las primas correspondientes, lo anterior es insuficiente para arribar a la conclusión que la cantidad reclamada por la actora efectivamente corresponda a dicho concepto,

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

aun y cuando la misma se encuentre consignada en el Estado de Cuenta Certificado exhibido por la institución de crédito actora, pues de acuerdo con lo establecido en el numeral 386 del Código Procesal Civil, tratándose de la celebración del contrato de seguro, es necesario demostrar la existencia de la fuente de la obligación cuyo pago se demandó a través de la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquélla se verificó, esto es, que fue celebrado entre el actor y la empresa de seguros, la fecha de su celebración; que fue señalada la persona asegurada, se fijó el interés asegurable y el beneficiario, así como cuál sería el precio de las primas de seguro y el tiempo de duración de esa relación contractual, lo que en el presente caso no aconteció.

En consecuencia, se absuelve a la parte demandada \*\*\* al pago de la prestación consistente en el pago de primas de seguros.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

*Época: Novena Época Registro: 165304 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Febrero de 2010 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.780 C Página: 2814*

**CONTRATO DE SEGURO CELEBRADO A NOMBRE DE UN TERCERO. LA EXISTENCIA DE SU CELEBRACIÓN DEBE ACREDITARSE POR ESCRITO O A TRAVÉS DE LA PRUEBA DE CONFESIÓN DE LA ASEGURADORA.**

*El artículo 20 de la Ley sobre el Contrato de Seguro señala los elementos que debe contener la póliza que deriva de la contratación del seguro consistentes en el nombre y domicilio de los contratantes y la firma de la empresa aseguradora; la designación de la persona asegurada; la naturaleza de los riesgos garantizados; el momento a partir del cual se garantiza el riesgo y la duración de la garantía; el monto de la garantía; la cuota o prima del seguro y las demás cláusulas que deban*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

figurar según la ley y las convenidas por las partes. A su vez, el artículo 19 de la Ley sobre el Contrato de Seguro dispone que para fines de prueba, el contrato de seguro así como sus adiciones y reformas se harán constar por escrito, y que ninguna otra prueba, salvo la confesional será admisible para probar su existencia así como el hecho del conocimiento de su aceptación. En ese supuesto, el valor probatorio de la prueba de confesión judicial sólo tiene eficacia cuando proviene de quien ha intervenido en la celebración del contrato y supone la existencia de los requisitos mínimos que debe contener para ser legalmente vinculatorio. Entonces, cuando un tercero al que se le faculta para celebrar en nombre de otra persona un contrato de seguro, pretende cobrar el importe de las primas correspondientes a aquél, debe demostrar la existencia del contrato de seguro pero no por virtud de la confesión de quien materialmente no intervino en ese acto, a quien, en todo caso, representó, ya que en realidad no es una confesión de su contraparte. Por tanto, es necesario que la confesión o reconocimiento sobre la existencia del contrato provenga de la manifestación que realice la empresa con quien contrató el seguro y que revele la existencia de esos datos esenciales del contrato, como son la aceptación de la empresa aseguradora de la oferta hecha por el proponente; su domicilio y firma; la naturaleza del riesgo garantizado; el monto de la garantía y la prima del seguro, y la persona asegurada, así como su pago. Luego, no es apto para acreditar ese aspecto la existencia de la voluntad para ser asegurado, sino que es necesaria la demostración de la propuesta de seguro y que ésta haya sido tomada y aceptada por la empresa de seguros. En efecto, ese dato no es suficiente para demostrar la existencia del contrato de seguro y la procedencia del pago de las primas de seguro, porque atañe únicamente a la manifestación unilateral de la voluntad del demandado de otorgar su consentimiento a la empresa de seguros para ser asegurado, pero no constituye la prueba del contrato de seguro que demuestre su existencia. En toda controversia, cada parte debe acreditar los hechos en que funda sus pretensiones, sin que la confesión de quien no intervino materialmente en la celebración del contrato de seguro sea prueba suficiente para

*demostrar su existencia en la medida en que la confesión ficta de una persona distinta a la aseguradora, de que cubrió las primas de seguro y gastos relativos a la celebración del contrato de seguro, no demuestra la existencia del contrato de mérito porque este último es la fuente de la obligación cuyo pago se alega. Es necesario demostrar la existencia de la fuente de la obligación cuyo pago se demandó a través de la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquélla se verificó, esto es, que fue celebrado entre el actor y la empresa de seguros; la fecha de su celebración; que fue señalada la persona asegurada; se fijó el interés asegurable y el beneficiario, así como cuál sería el precio de las primas de seguro y el tiempo de duración de esa relación contractual; de ahí que la confesión ficta de quien autorizó a un tercero a celebrar el contrato de seguro en su nombre es insuficiente para establecer la existencia de la obligación contractual que el actor, en nombre del demandado, contrajo con una empresa aseguradora; así como el monto de las primas de seguro que cubrió y la forma en que se incorporaron al crédito pendiente de pago.*

*Época: Novena Época Registro: 173800 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV, Diciembre de 2006 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.C.530 C Página: 1313*

**CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO.**

*Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

*certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.*

**IX.- COMISIÓN POR COBRANZA:** Respecto la pretensión marcada con el inciso F) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de Comisión por cobranza, en términos de la cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la **cláusula decima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**, las partes pactaron fijar una cantidad que resulte de multiplicar 5.00% (CINCO PUNTO CERO CERO POR CIENTO) sobre el saldo vencido de conformidad con la cláusula de reembolso del importe de crédito del contrato basal, generada a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento del pago respectivo, se podrá generar hasta por tres pagos consecutivos incumplidos y se deberá cubrir al momento de su generación.

En mérito de lo anterior, se condena a \*\*\* al pago de la cantidad de **\$247.53 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 53/100 M.N)** por concepto de **comisión por cobranza**, generados al cuatro de diciembre del dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, en términos de la

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

**cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.**

**X.- PLAZO VOLUNTARIO:** Atento a lo anterior, se concede al demandado \*\*\*, 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.

**XI.- 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 \*\*\*, 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.

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:

**RESUELVE**

**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





EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\* a través de su apoderado legal, **acreditó** la acción que ejercitó contra \*\*\* por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo, mientras que el demandado no acreditó sus defensas y excepciones en consecuencia:

**TERCERO.-** Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria celebrado por una parte por \*\*\* y por otra parte \*\*\*, mismo que consta en la escritura pública \*\*\*, volumen \*\*, fojas \*\*\*, de \*\*\*, del Protocolo del Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en el inciso **A)** de la cláusula **décima séptima** de las cláusulas financieras del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por \*\*\*.

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\* al pago de la cantidad equivalente a **\$1, 169,096.50 (UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y SEIS PESOS 50/100 M.N)**, por concepto de **capital insoluto vencido** (suerte principal) generado hasta el tres de enero del año dos mil veintiuno, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado.

**QUINTO.-** Se condena a \*\*\* al pago de la cantidad de **\$17,364.93 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N)**, por concepto de **intereses ordinarios no cubiertos**, generados al tres de octubre del dos mil veinte, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, en términos de la cláusula **séptima de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.**

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

**SEXTO.-** Por las razones expuestas en el considerando VI de la presente determinación **se considera justo y equitativo reducir el interés moratorio pactado por las partes en el documento base de la acción, a la tasa del 10.81% (diez punto ochenta y un por ciento) anual**, acorde a la información proporcionada por el Banco de México.

En mérito de lo anterior, se condena a la parte demandada \*\*\*, al pago de **intereses moratorios** a razón del **10.81% (diez punto ochenta y un por ciento) anual**, sobre la suerte principal amparada en el documento base de la acción, más los intereses moratorios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.-** Se condena a \*\*\* al pago de la cantidad de **\$998.00 (NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)** por concepto de **comisión por autorización de crédito**, generados al tres de octubre del dos mil veinte, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**.

**OCTAVO.-** Por las razones expuestas en el considerando VIII de la presente determinación se absuelve a la parte demandada \*\*\* del pago de la prestación consistente en el pago de primas de seguros.

**NOVENO.-** Se condena a \*\*\* al pago de la cantidad de **\$247.53 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 53/100 M.N)** por concepto de **comisión por cobranza**, generados al cuatro de diciembre del dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo tal y como se desprende del estado de cuenta antes



EXP. 102/2021  
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.I.B.M  
VS  
JUAN CARLOS MONTIEL MEDINA  
ESPECIAL HIPOTECARIO

valorado, en términos de la **cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**DÉCIMO.-** Se concede a la demandada \*\*\*, 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 procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Se condena al demandado \*\*\*, 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.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, **en definitiva**, lo resolvió y firma la Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada MÓNICA MARTÍNEZ CORTES**, con quien actúa y da fe.

AAD

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

