



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

## **SENTENCIA DEFINITIVA**

**Cuernavaca, Morelos, quince de diciembre de dos mil dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente **09/2017**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de sus apoderados legales, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, radicado en la **Primera Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

### **RESULTANDO:**

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes Común, el **diez de enero de dos mil diecisiete**, la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de sus apoderados legales, demandó en la vía Especial Hipotecaria contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de

mutuario, y [REDACTED], en su calidad de deudora solidaria y garante hipotecaria, las siguientes prestaciones:

“... 1. EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CREDITO, otorgado mediante el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, conforme a lo pactado en la cláusula NOVENA Inciso f), h) e i) del mismo, de acuerdo a lo que manifiesto en el hecho número 8 del presente escrito de demanda.

2.- El pago de la cantidad de \$1´091,755.90 (UN MILLÓN NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 90/100 M.N.), como total adeudado, calculado esto hasta el día 15 de diciembre de 2016, quedando acreditado mediante el Estado de Cuenta de fecha 15 de diciembre de 2016, suscrito por la Jefa de Contabilidad del ICTSGEM, C.P. [REDACTED], anexo al escrito de demanda, derivado esto de los conceptos que a continuación se mencionan:

a) La cantidad de \$509,178.98 (QUINIENTOS NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS 98/100 M.N) por concepto de suerte principal, según la certificación que al efecto expide con fecha 15 de diciembre de 2016, la C.P. [REDACTED], Jefa de Contabilidad de la Institución Crediticia que represento, esto con cifras al día 15 de diciembre de 2016, misma documental que como ya se mencionó se anexa al presente escrito.

b) La cantidad de \$356,136.61 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS 31/100 M.N.), que comprende el interés ordinario pactado a razón del 10% anual, sobre saldos insolutos de acuerdo al plazo establecido en el contrato base de la acción.

c) La cantidad de \$226,440.31 (DOSCIENOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y PESOS 31/100 M.N.), que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25 quincenal o bien el 2.5% mensual sobre saldos vencidos y no pagados, cantidad calculada hasta el día 15 de diciembre de 2016, (acreditado mediante el Estado de Cuenta de fecha 07 de



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Noviembre de 2016), así como por los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación de dicho adeudo, conforme al incidente de Liquidación de dicho adeudo, conforme al incidente de liquidación que mi representado formule en el momento procesal oportuno.

3.- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio...".

2.- **Admisión demanda.** Por auto dictado el **trece de enero de dos mil diecisiete**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a los demandados [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, para que, dentro del plazo de CINCO DÍAS, dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- **Contestación demanda.** Una vez que fueron emplazados los demandados, por auto de **cuatro de octubre de dos mil diecinueve**, se tuvo por presentada a la parte demandada [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, dando contestación a la demanda entablada en su contra, y por opuestas las defensas y excepciones que hicieron valer; dándole vista a la contraparte con el escrito de contestación para que dentro del plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho correspondiera. De igual manera, se les tuvo por presentados interponiendo **demanda reconventional**, otorgándole a la parte actora el plazo de cinco días, para

que emitiera contestación a la demanda reconvenzional.

4.- **Audiencia de conciliación.** El **veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve**, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración, a la cual sólo compareció la parte actora, no así la parte demandada, por lo tanto, no pudieron llegar a un arreglo conciliatorio; abriéndose el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

5.- **Desarrollo y citación para resolver.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, el **veintidós de noviembre de dos mil veintiuno**, se ordenó turnar los presentes autos, para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor del ulterior:

### **CONSIDERANDO:**

---

I.- **Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

*“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

## PODER JUDICIAL

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

*"...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."*

Por su parte, el artículo 25 del mismo Ordenamiento Legal, señala:

*"... Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente."*

En consecuencia, desprendiéndose de la cláusula décima séptima, que las partes se sujetaron a esta jurisdicción expresamente, al establecer que quedaba a la elección de la parte actora, la competencia para dilucidar las cuestiones relativas al contrato bastión; resulta inconcuso que esta autoridad judicial es competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo preceptúa el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- **Legitimación de las partes.** A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso), y *ad causam* (o legitimación en la causa) de la parte actora la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de sus apoderados legales, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el arábigo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “...*Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...*”.

Por su parte, nuestro máximo tribunal de la nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende: la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud



EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**

para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular para hacerlo valer. Así, la legitimación *ad procesum* es requisito sine qua non para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* de la impetrante, persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de sus apoderados legales.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal.

La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o terceros interesados; es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese tenor, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de la parte actora persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de sus apoderados legales; quedó debidamente acreditada con la documental pública relativa a la copia certificada de la escritura pública [REDACTED], **sesenta y siete mil doscientos veinticuatro**, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, la cual contiene el Poder Especial, que otorga la moral persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, a favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y otros.

Documental la de mención, (*visible a fojas 19-26 del expediente génesis*), que se considera verosímil para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la accionante, dado que de ella se desprende la personería jurídica con que cuentan los apoderados legales mencionados, para representar y defender en juicio las prerrogativas jurídicas de la moral actora, ello, en virtud del poder general que les fue otorgado a su favor, acreditándose irrefutablemente que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], son los representantes legales de la moral demandante; siendo dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los ordinales 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por





**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación *ad causam* (o en la causa) activa y pasiva de la partes contrincantes en el presente asunto, se arguye que ésta se encuentra debidamente acreditada; siendo menester referir que la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable; ésta, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el accionante estará legitimado en la causa cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde; la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva, lo que en el presente caso nos atiende.

En ese sentido, se alude que la legitimación *ad causam*, activa y pasiva de las partes que contienden en la presente controversia judicial, se encuentra debidamente acreditada, esto es, con la documental pública consistente en la escritura pública [REDACTED], ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), pasada ante la fe del Notario Público Treinta y Siete mil, Quinientos Noventa y Cinco, actuando en la Sexta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de **veintidós de febrero de dos mil once**, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el **veintiuno de abril de dos mil once**, bajo el folio electrónico inmobiliario [REDACTED] [REDACTED], la cual contiene entre otros actos jurídicos, el *CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y*

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

GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de sus apoderados legales, y de una segunda parte [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria.

Documental pública la de mención, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ergo, dicha documental pública se considera apta e idónea para acreditar la legitimación *ad causam* (en la causa), de la parte accionante y demandada respectivamente, dado que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, desprendiéndose que la parte actora otorgó un crédito con garantía hipotecaria precisamente a los demandados, quien resulta ser el obligado frente a la demandante para responder del pago a favor de ésta; en consecuencia, es indudable que la parte actora cuenta con las prerrogativas jurídicas para ejercitar un derecho que realmente le corresponde.

Documental pública la de comentario, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, sin que esto signifique la procedencia de la acción.



EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

## PODER JUDICIAL

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

III.- **Estudio reconvencción.** Enseguida se procede al estudio de la acción reconvenccional efectuada por la parte demandada en el juicio principal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria.

Así tenemos que la actora reconvenccionista demanda de la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su representante legal, las siguientes contraprestaciones:

"... 1. La aplicación de la restructuración al crédito de acuerdo a las mensualidades que percibo, derivado del cambio de situación laboral que sufrí, ya que pasé de un estatus de trabajador ACTIVO AL JUBILADO, lo anterior en atención a la Cláusula Décima Segunda del contrato base de la acción, contenido del instrumento público número [REDACTED], volumen [REDACTED] [REDACTED], ante la fe del notario público número Cuatro, en ejercicio de la Sexta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Asimismo, fundamenta la pretensión el decreto mil ochocientos treinta y dos, publicado en el periódico en el Periódico Oficial Tierra y Libertad en fecha tres de diciembre de dos mil catorce, sexta época número 5240, de fecha 3 de diciembre del año 2014.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se modifique la cláusula tercera del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, contenido en instrumento citado en la prestación que antecede, la cual quedará en los términos finales una vez aplicada la reestructuración al crédito.

*3.- El pago de gastos y costas que se origine con la tramitación del presente juicio. ...”*

Asimismo, la actora reconventionista [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda reconventional, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

A manera de preámbulo, la Juzgadora considera importante señalar lo que la doctrina refiere respecto de la reconvencción; refiriendo que ésta, es la contrademanda que formula el demandado, al dar contestación a la demanda, la cual está sujeta a las reglas señaladas por la ley, relativas a la forma de toda demanda. A través de la reconvencción se hace valer una acción autónoma e independiente de aquella que dio origen al juicio, toda vez que el demandado, aparte de las defensas que le competen contra la acción que se deduce en su contra, ejercita a su vez una acción que trae como consecuencia que la relación procesal adquiera un contenido nuevo que habría podido formar parte de una relación procesal separada, además de que en virtud de la reconvencción el demandado tiende ya no únicamente a neutralizar la acción y lograr la desestimación de la demanda, como sucede en tratándose de las excepciones, sino que persigue en favor propio una determinada prestación, declaración o condena, con independencia de la desestimación de la demanda del actor; de ahí que la reconvencción esté sujeta a los términos y condiciones que para el ejercicio de cualquier acción fija la ley, sin que pueda considerarse como un acto meramente accesorio de la demanda principal.

Bajo esas premisas jurídicas, para efectos de analizar adecuadamente la reconvencción interpuesta por la parte demandada en el juicio natural [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, se realizan las siguientes precisiones jurídicas.

Los numerales 1478 y 2359 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, disponen:

*ARTICULO 1478.- NOCION CARACTERISTICAS DEL PAGO. Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, la prestación del servicio o hecho objeto de la obligación, o la abstención del acto estipulado si se tratare de deudas de no hacer. El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia. Las reglas que siguen se aplicarán en cuanto a la exactitud respecto a las cuatro formas indicadas, salvo que hubiere estipulación en contrario.*

*ARTICULO 2359.- NOCION 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.*

Ahora bien, previo estudio exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se desprende que no le asiste la razón a la actora reconvencionista [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, para demandar las prestaciones que precisan en su libelo de reconvención. Esto en virtud, de los razonamientos lógico-jurídicos que a continuación se expondrán:

Siendo de explorado derecho que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba. Teniendo que el artículo 386 del Código Procesal Civil vigente en el



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

Estado de Morelos, dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones; así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Ahora bien, la base fundamental de la reconvención que hace valer la actora reconvencionista, radica en el hecho de que solicita la aplicación de la reestructuración del crédito otorgado por la parte actora en el juicio principal, aduciendo que el **tres de diciembre de dos mil catorce**, cambio su estatus como trabajador, pasando a ser un trabajador jubilado; que por lo tanto, solicita se aplique la reestructuración que establece la cláusula decima segunda del contrato basal de la acción.

De esa guisa, se apunta que no le asiste la razón a la actora reconvencionista, toda vez, que la reestructuración que solicita no es propiamente una demanda, que plante una nueva Litis, teniendo que a través de la reconvención se hace valer una acción autónoma e independiente de aquella que dio origen al juicio, toda vez, que el demandado, aparte de las defensas que le competen contra la acción que se deduce en su contra, ejercita a su vez una acción que trae como consecuencia que la relación procesal adquiera un contenido nuevo que habría podido formar parte de una relación procesal separada.

Lo anterior se considera así, porque si bien es cierto, la cláusula **décima segunda**, del contrato base de la acción,



establece: *“El mutuario acepta que en caso de que durante la vigencia de este contrato cambia su estatus reactivo a jubilado será aplicable una reestructuración al crédito de acuerdo a las mensualidades en que cubrirá el mismo, sin perjuicio de lo aquí pactado”*.

Teniendo además, que en autos del sumario quedó demostrado que el codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, actualmente se encuentra jubilado; empero, se aprecia, que los actores reconventionales, a través de la reconvenición planteada, tratan de justificar su incumplimiento bajo el argumento de que no se realizó la reestructuración que establece la cláusula décima segunda, no obstante que en términos de lo pactado en el acto jurídico que celebraron se encontraban compelidos a realizar los pagos en la forma pactada en el contrato basal de la acción, tal y como lo establece el numeral 1478 del Código Civil vigente en el estado de Morelos.

Por lo tanto, es menester apuntar, en primer término, que la actora reconvencionista no demostró con documental fehaciente que haya solicitado al momento de su cambio de trabajador activo a jubilado, la reestructuración que invoca, respecto del cambio de estatus, ante la demandada reconvencional; sin que pase desapercibido que por dicho del actor reconvencional [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, su jubilación, se originó el **tres de diciembre de dos mil catorce**, teniendo que la demanda principal que se instauró en su contra es de **diez**





EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

**PODER JUDICIAL**

de enero de dos mil diecisiete. Ergo, resulta inverosímil su solicitud que realiza respecto de dicha reestructuración, a través de la demanda reconvencional que interpone; dado que no es congruente con lo solicitado, puesto que sí, dicha circunstancia le hubiese causado agravio, es lógico aducir que existiera prueba de las gestiones que el deudor hubiese realizado ante dicho Instituito, siendo que sólo señala que lo realizó de manera verbal, pero dicho hecho no quedó demostrado en la secuela procedimental.

Lo anterior cobra relevancia, con las manifestaciones que realiza la demandada reconvencional mediante libelo 10271, (visible a fojas 174-183), en el sentido de que "la reestructuración que establece la cláusula décimo segunda del contrato basal de la acción, sólo versa sobre los tiempos de descuento, señalando que cuando el deudor tenía calidad de trabajador activo, los descuentos se realizaban de manera quincenal, y al momento de ser jubilado se realizarían de manera mensual"; señalando además, el demandado reconvencional a manera de defensa, que el codemandado [REDACTED], causó baja del Gobierno del Estado el **quince de septiembre de dos mil once**, suspendiéndole sus descuentos, y que fue hasta el **treinta y uno de enero de dos mil dieciséis**, que se le otorgó la calidad de jubilado; especificando que fueron cinco años que el deudor no cumplió con los pagos pactados.

De ese modo, aun cuando en la tramitación del proceso, se autoriza al demandado formular reconvención, ésta no tiene lugar cuando lo que se demanda se encuentra





EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**

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

considera innecesario transcribir los hechos que expuso el accionante en el juicio inicial, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

VI.- **Marco teórico jurídico.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico:

Establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que:

*"...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...".<sup>2</sup>

Por su parte, el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dice:

*"... Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero...".<sup>3</sup>*

---

<sup>2</sup> ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.

<sup>3</sup> ARTICULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

De igual manera, el numeral 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

*"...No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior...".<sup>4</sup>*

El arábigo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, indica:

*"...Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa... Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda...".<sup>5</sup>*

---

la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.

<sup>4</sup> ARTÍCULO 632.- No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.

<sup>5</sup> ARTICULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al

Asimismo, para efectos de realizar una resolución bien argumentada, se apunta lo que la Doctrina establece al respecto:

El Doctrinario Eduardo Pallares establece respecto del Juicio Hipotecario lo siguiente:

*“...El juicio hipotecario en general, es aquel en que se ejercita alguna de las siete acciones hipotecarias que reconoce la ley, y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de aplicación de la hipoteca, de división de la hipoteca, de inscripción o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito, y de prelación y pago. Pero el juicio hipotecario propiamente dicho, sólo concierne a estas últimas acciones. Las cinco restantes se ejercitan en la vía sumaria general. Características del juicio hipotecario. Es un juicio sumario ejecutivo, que se inicia con la expedición de la cédula hipotecaria, y concluye con el remate del bien hipotecado para hacer pago al actor del crédito que reclama. Es materia del juicio, no tanto el pago del crédito cuando la procedencia de la cédula hipotecaria, y por ende de la vía hipotecaria. Como todo juicio ejecutivo, tiene dos secciones y comienza con el embargo de los bienes dados en hipoteca. Procede del interdicto cuasi-servia-no del derecho romano, mediante el cual el acreedor hipotecario entraba en posesión del predio gravado para pagar con sus productos. “Dos son las acciones reales de prensa, dice Vinnio en sus Comentarios a Heinecio, la llamada serviana, de su autor, y por la misma analogía que da nombre a la publiciana, y la causi serviana; por lo que, también se llama Serviana útil (1., m. pr., y 8-2*

---

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



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

de pig. 1. I. C. de pre.). Esta última, según aquí se dice, se llama también hipotecaria, de una cosa y nombre común, cuyo nombre también corresponde a la Serviana, pero teniendo ya ésta su nombre propio, acomodase a aquella el que sea común".<sup>6</sup>

VI.- **Estudio cuestión planteada.** Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se alude que le asiste razón a la demandante persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal, al hacer las narradas manifestaciones de su libelo génesis de demanda, ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624<sup>7</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Esto es así, dado que en efecto obra en autos la documental pública relativa a la escritura pública [REDACTED], ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), pasada ante la fe del Notario Público Treinta y Siete mil, Quinientos Noventa y Cinco, actuando en la Sexta

<sup>6</sup> Eduardo Pallares, *DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, PORRÚA, México 2005. P 496.

<sup>7</sup> ARTÍCULO 624.- *Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.*

Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de **veintidós de febrero de dos mil once**, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el **veintiuno de abril de dos mil once**, bajo el folio electrónico inmobiliario [REDACTED], la cual contiene entre otros actos jurídicos, el *CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de sus apoderados legales, y de una segunda parte [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria.

Documental pública la de comento, de la cual se colige de manera irrefutable, concretamente de la cláusula primera del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, que la acreedora hipotecaria, otorgó un crédito a favor de **Rómulo Rodríguez Hernández**, en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, por la cantidad de \$490,000.00 (CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de saldo capital.

Crédito otorgado a las demandados **Rómulo Rodríguez Hernández**, en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, que el mutuario destinó para el pago de la compra de un bien inmueble, garantizando la deudora del





EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**

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

pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de la acreedora ahora parte actora; consistente en el bien inmueble identificado como Lote [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], perteneciente al núcleo Agrario de Cuautla II código postal 62740 Cuautla, Morelos catastralmente identificado con clave 6100 2405 2011, con una superficie de 197 metros cuadrados.

Documental pública la aludida, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Debiendo resaltar, que los demandados al emitir contestación a la demanda entablada en su contra aceptaron la celebración del contrato reseñado con antelación; teniéndose por acreditado **el primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado de Morelos.

De esa guisa, toda vez que la parte actora demandó como prestación la contenida en el número "1", del capítulo de pretensiones lo siguiente: "El pago de la cantidad de \$509,178.98 (QUINIENTOS NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS 98/100 M.N) por concepto de suerte principal, según la certificación que al efecto expide con fecha 15 de diciembre de 2016, la C.P. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Jefa de Contabilidad de la Institución Crediticia que represento, esto con cifras al

día 15 de diciembre de 2016, misma documental que como ya se mencionó se anexa al presente escrito". Lo anterior derivado del **VENCIMIENTO ANTICIPADO PLAZO PARA EL PAGO DEL CREDITO**, conforme a la cláusula **novena inciso f)**, del apartado **OTORGAMIENTO DE CRÉDITO, CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARÍA**, en virtud de que el ahora demandada ha incurrido en el incumplimiento a lo establecido, consistente en la falta de pago puntual de diversas amortizaciones, del contrato base de la acción tal.

En atención a lo anterior, debe decirse que los apoderados legales de la parte actora, para justificar el saldo correspondiente al concepto de referencia, exhibió el certificado de adeudos, signado por la Contadora [REDACTED], Jefa de Contabilidad del **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, con fecha de emisión **quince de diciembre de dos mil dieciséis**, el cual contiene los conceptos y los montos que reclama, como: capital vencido, interés ordinario, intereses moratorios a razón de 1.25%; empero, este es insuficiente para acreditar los saldos que corren a cargo de los deudores hipotecarios, esto es por el monto total a pagar por la cantidad de **\$509,178.98 (QUINIENTOS NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS 98/100 M.N)** por concepto de suerte principal.

Lo anterior dado que no se reflejan las aplicaciones de las operaciones aritméticas establecidas en el contrato basal de la acción, ni consideró la aplicación de los pagos en la forma establecida por ambas partes en la cláusula tercera del



EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**

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

contrato materia de juicio; en consecuencia, toda vez que en el caso concreto el certificado de adeudo que anexó la parte actora, con fundamento en el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito sería apto y suficiente para determinar la liquidez del concepto que refiere, en tanto sea ajustado a lo pactado en el documento basal, hipótesis que como se motivó en líneas anteriores, no sucede en el caso concreto; pero tomando en cuenta que el documento fundatorio de la acción real hipotecaria es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, no así el certificado de adeudo en cuestión, el cual es obligación de la Juez examinar conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que refiere el artículo 490 del Código Adjetivo Civil.

En esas condiciones, y al haberse acreditado **el segundo y tercer requisito** contenido en el artículo 624 fracciones II y III del Código Procesal Civil vigente en Morelos, toda vez que el contrato base de la acción puede anticiparse en su vencimiento acorde a lo pactado por las partes en el mismo, específicamente en la cláusula novena inciso f), en donde las partes pactaron en la parte que interesa: *"que la parte actora podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y demás cantidades que deban pagarse, si la acreditada, dejara de cubrir a su vencimiento, dos o más pagos consecutivos o no a que se obliga en este contrato, en términos de la cláusula tercera y cuarta"*; y que éste se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo

el folio inmobiliario [REDACTED], de **veintiuno de abril de dos mil once**.

En consecuencia, resulta procedente la acción hipotecaria ejercitada por la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de sus apoderados legales, contra [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, lo anterior, en términos de la cláusula novena inciso f) del contrato base de la presente acción.

Por lo tanto, **se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada**, el cual consta en el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago de las mensualidades a que estaban obligadas las demandadas [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, tal como se advierte del certificado de adeudos expedido por la Contadora [REDACTED], Jefa de Contabilidad del **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, con fecha de emisión **quince de diciembre de dos mil dieciséis**; documental que si bien es cierto, no es exigible su presentación para la procedencia del juicio hipotecario, también lo es, que no se justificó con medio de prueba fehaciente el saldo adeudado por la demandada en el



EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**

presente asunto, ya que el reclamado no se ajusta a lo dispuesto por las cláusulas del contrato basal de la acción, que difiere del contenido en el certificado de adeudos referido.

En ese sentido, resulta procedente condenar a las demandados [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, al pago de la cantidad que resulte por concepto de saldo de capital (suerte principal), previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en las cláusulas tercera, séptima y octava del contrato base de la acción así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la demandada por el plazo de **cinco días** para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

Sustentan el criterio anterior las tesis siguientes:

**ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE.** Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de

prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que envía ésta. Época: Novena Época. Registro: 200482. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Mayo de 1995. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 1/95.



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

**CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, CONTRATO DE, CONSTITUYE EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO HIPOTECARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).** De conformidad con los artículos 444 y 446 del ordenamiento citado, el juicio hipotecario tiene como finalidad obtener el pago o la prelación de un crédito hipotecario y una vez presentado el escrito de demanda, acompañado del contrato de crédito respectivo que reúna los requisitos legales, el Juez deberá admitirla, ordenar la expedición y registro de la cédula hipotecaria y que se corra traslado al demandado para que dentro de cinco días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que tuviere. De lo anterior se concluye que un juicio hipotecario el documento base de la acción lo constituye el contrato de crédito con garantía hipotecaria y no los títulos de crédito que en razón del crédito otorgado se suscribieron, por lo que basta con que se presente dicho contrato para que se considere procedente la vía ejercida en términos del numeral 446 citado.- No. Registro: 239,925, Tesis aislada, Materia Civil, Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, 205-216 Cuarta Parte, Página: 59.- Genealogía: Informe 1986, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 89, página 67. Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "JUICIO HIPOTECARIO. EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES EL CONTRATO EN QUE SE OTORGO EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CUYO PAGO SE RECLAMA Y NO LOS TÍTULOS DE CRÉDITO QUE POR TAL RAZÓN SE SUSCRIBIERON (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA)."

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS. Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma



en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca. Contradicción de tesis 9/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Décimo Quinto Circuito y Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de octubre de 1999. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Jesús Enrique Flores González. Tesis de jurisprudencia 80/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Novena Época, Registro: 192809, Instancia: Primera Sala Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Diciembre de 1999, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/99 Página: 140.

JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996). Los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriores a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establecen que se tratará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Asimismo, los mencionados





**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

dispositivos legales disponen que el juicio procede cuando se cumplen los siguientes requisitos: a) Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil; y, b) Cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro. En esos términos, es incorrecto considerar que para la procedencia del juicio especial hipotecario es necesario que el documento base de la acción consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo en consulta; pues los artículos que regulan la tramitación de tal procedimiento no exigen tal requisito. Es verdad que cuando se trata del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, de conformidad con lo que establece el artículo 462 del propio ordenamiento legal, éste se puede hacer efectivo por virtud de los juicios hipotecario, ejecutivo o mercantil; sin embargo, las reglas previstas para los procedimientos hipotecario y ejecutivo no pueden coexistir por el hecho de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio hipotecario participa de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, pues cada procedimiento tiene su tramitación especial al que debe atenderse. Por tanto, si en este supuesto se opta por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta. Contradicción de tesis 88/2000-PS. Entre las sustentadas por el Quinto y Décimo Primer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de mayo de 2001.

*Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo. Tesis de jurisprudencia 80/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Novena Época, Registro: 188189  
Instancia: Primera Sala, Jurisprudencias  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Diciembre de 2001, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/2001 Página: 24.*

No pasa inadvertido para la resolutora el hecho de que, los demandados argumentaron como defensa las manifestaciones en el sentido de que, los apoderados legales no tenían personalidad jurídica, empero, como quedo establecido en el apartado del estudio de la legitimación procesal de las partes, se determinó que se cumplió con dicho presupuesto procesal, habiéndose acreditado la legitimación procesal de la parte actora; por lo que, en dicho sentido, no son correctas sus alegaciones; dándose aquí por reproducido el razonamiento lógico jurídico expuesto en dicho apartado.

Asimismo, los demandados adujeron como defensa que la actora no realizó la reestructuración del crédito otorgado, aduciendo que el **tres de diciembre de dos mil catorce**, cambio su estatus como trabajador, pasando a ser un trabajador jubilado; que por lo tanto, solicita se aplique la



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

reestructuración que establece la cláusula decima segunda del contrato basal de la acción, sin que procesa declarar que ha incurrido en incumplimiento, por no haberse dado esa reestructuración.

Debiéndose apuntar al respecto, que no le asiste la razón a los demandados, toda vez, que la reestructuración que solicita no es propicia para justificar su incumplimiento, puesto que éstos debieron haber acreditado a cabalidad que no incumplieron con sus pagos correspondientes, y si bien, exhibieron diversos recibos de los cuales se desprende que se hizo el descuento respectivo, también lo es, que con dichas documentales no se demuestra el cumplimiento perenne y en la forma que se estableció en el contrato basal de la acción, por ende, si bien, realizaron diversos pagos, estos deberán ser tomados en consideración por la actora al realizar su cuantificación en la etapa de ejecución de sentencia.

Lo anterior se considera así, porque si bien es cierto, la cláusula **décima segunda**, del contrato base de la acción, establece: *"El mutuario acepta que en caso de que durante la vigencia de este contrato cambia su estatus reactivo a jubilado será aplicable una reestructuración al crédito de acuerdo a las mensualidades en que cubrirá el mismo, sin perjuicio de lo aquí pactado"*.

Teniendo además, que en autos del sumario quedó demostrado que el codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, actualmente se

encuentra jubilado; empero, se aprecia, que los demandados tratan de justificar su incumplimiento bajo el argumento de que no se realizó la reestructuración que establece la cláusula décima segunda, no obstante que en términos de lo pactado en el acto jurídico que celebraron se encontraban compelidos a realizar los pagos en la forma pactada en el contrato basal de la acción, tal y como lo establece el numeral 1478 del Código Civil vigente en el estado de Morelos.

Por lo tanto, es menester apuntar, que no demostró con documental fehaciente que haya solicitado al momento de su cambio de trabajador activo a jubilado, la reestructuración que invoca, respecto del cambio de estatus, ante la parte actora; sin que pase desapercibido que por dicho del demandado [REDACTED], en su carácter de mutuario, su jubilación, se originó el **tres de diciembre de dos mil catorce**, teniendo que la demanda principal que se instauró en su contra es de **diez de enero de dos mil diecisiete**. Ergo, resulta inverosímil su solicitud que realiza respecto de dicha reestructuración; dado que no es congruente con lo solicitado, puesto que sí, dicha circunstancia le hubiese causado agravio, es lógico aducir que existiera prueba de las gestiones que el deudor hubiese realizado ante dicho Institutito, siendo que sólo señala que lo realizó de manera verbal, pero dicho hecho no quedó demostrado en la secuela procedimental.

Debiendo apuntarse, que si bien, los demandados ofertaron la prueba confesional a cargo de la parte actora, la



EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PODER JUDICIAL**

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

cual tuvo verificativo el **doce de marzo de dos mil veinte**, se alude que dicha probanza para efectos de probar su cabal y oportuno cumplimiento por parte de los deudores es insuficiente, porque, la actora aceptó únicamente que si recibió pagos por parte de los demandados, pero no aceptó hechos que le perjudiquen en el sentido de que los demandados estén al corriente de sus pagos pactados en el documento basal de la acción, actualizándose el vencimiento anticipado por incumplimiento de la parte deudora; ergo como ya se citó, lo que origina la procedencia de la acción es precisamente el incumplimiento por parte de los deudores, por ende, los pagos que realizaron deberán tomarse en consideración al momento de que se realice la liquidación de lo adeudado. De tal manera, no es dable otorgarle valor probatorio a la confesional de la parte actora, en términos del arábigo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez, que la misma no contiene datos que le favorezcan a la parte oferente en el sentido de que cumplieron a puntualidad lo pactado en el contrato base de la acción.

**VI.** Por otra parte, en virtud que las partes pactaron el pago intereses ordinarios y moratorios, tal como se advierte de la cláusula séptima del contrato principal básico de la acción, la cual se tiene aquí por íntegramente reproducida, es procedente condenar a las demandados [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, al pago de los intereses ordinarios y moratorios generados y no pagados, en términos de las

cláusula anteriormente mencionada, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

**VI.** Con relación al pago de gastos y costas reclamados por la parte actora, en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es procedente condenar a la parte demandada [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, al pago de gastos y costas generados en el presente juicio, ello por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en la ejecución de sentencia.

Es aplicable al caso concreto que nos ocupa la Tesis Jurisprudencial tomada del Semanario Judicial de la Federación, Época 8 A Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, bajo el rubro:

**GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.**

*literalmente dice: La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición*



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al estado.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, así como la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.** La actora reconvenzional [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, no probó la acción que en reconvección ejercitó contra la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por las razones expuestas en el presente brocardo.

**TERCERO:** La parte actora persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal, acreditó el ejercicio de su acción y los demandados [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED]



[REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, no justificaron las defensas y excepciones opuestas.

**CUARTO.** Se declara procedente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, concedido a favor de los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, derivado del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado el **veintidós de febrero de dos mil once**, exhibido como base de esta acción.

**CUARTO.** Se condena a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de mutuario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, al pago de la cantidad que resulte por concepto de saldo de capital (suerte principal), previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en el contrato basal de la acción; así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la demandada por el plazo de **cinco días** para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien





**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 09/2017-1  
ESPECIAL HIPOTECARIO

inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

**QUINTO.** Se condena a los demandados [REDACTED], en su carácter de mutuuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, al pago de los intereses ordinarios y moratorios generados y no pagados, en términos de las cláusula séptima, del contrato base de la acción, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se condena a los demandados [REDACTED], en su carácter de mutuuario, y [REDACTED], deudora solidaria y garante hipotecaria, al pago de gastos y costas generadas en el presente juicio, en razón de que el presente fallo le fue adverso a sus intereses, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución forzosa de sentencia.

**SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCIA ALVAREZ GARCIA**, con quien actúa y da fe.

MTGD