



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Xochitepec, Morelos, a doce de noviembre del año dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **285/2021** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su Apoderado Legal, contra *********, en su carácter de acreditado; radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado, y:

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado con fecha veintinueve de junio del año dos mil veintiuno, comparecieron ante este juzgado, los Licenciados ******* y/o *******, en su carácter de Apoderados Legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, demandando en la vía Especial Hipotecaria a *********, las siguientes prestaciones:

A).- La declaración del vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre BBVA Bancomer SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en carácter de acreditar ante hoy su cesionario Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, y por la otra el C. *********, en su carácter de parte acreditado y garante hipotecario, el cual se hizo constar del instrumento público número *********, pasado ante la fe del Notario Público número 02, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, licenciado Hugo Salgado Castañeda, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales a partir de la mensualidad correspondiente abril de 2015 en adelante, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la cláusula Décimo Segunda del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

B) El pago de la cantidad de **\$ 414,902.38** (Cuatrocientos catorce mil novecientos dos pesos 38/100), por concepto de saldo insoluto

del crédito adeudado al 31 de Mayo de 2021; tal y como se deduce del Estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, cantidad dispuesta conforme a la cláusula primera del contrato mencionado.

C) El pago de la cantidad **\$169,599.88** (Ciento sesenta y nueve mil quinientos noventa y nueve pesos 88/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios o normales devengados sobre saldos insolutos y no pagados, mismos que se han generado a partir del 30 de Abril de 2015 y hasta el 30 de septiembre de 2020, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales están calculados conforme a lo pactado en la cláusula quinta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total de la deuda.

D) El pago de la cantidad de \$ 30,509. 11 (Treinta mil quinientos nueve pesos 11/100 M.N.) por concepto de gastos de cobranza no pagados generados del 30 de abril de 2015 al 30 de abril de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales se han generado en términos de la **cláusula tercera** del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el total pago del adeudo.

E) El pago de la cantidad de **\$ 4,881.46** (Cuatro mil ochocientos ochenta y un pesos 46/100 M.N.) por concepto de IVA de gastos de cobranza no pagados generados del 30 de abril de 2015 al 30 de abril de 2021 como tal y como se deduce del Estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales se han generado en términos de la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

F) El pago de la cantidad de **\$20,628.28** (Veinte mil seiscientos veintiocho pesos 28/100 M.N.) por concepto de seguros no pagados generados del 30 de Abril de 2015 al 31 de mayo de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente de los cuales se han generado en términos de la cláusula décima primera del contrato de apertura de crédito simple con interés garantía hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

G) El pago de la cantidad de \$10,165.58 (Diez mil ciento sesenta y cinco pesos 58/100 M.N.), por concepto de intereses moratorios generados y no pagados del 01 de mayo de 2015 al 31 de mayo de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula sexta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

H) Para el caso de que la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas y no de cumplimiento voluntario dentro del plazo que les sea concedido para tal efecto; por lo cual solicitó y le demandó que dentro del procedimiento de ejecución forzosa, se haga trance y remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de nuestra



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

representada y que corresponde al inmueble ubicado en *****
sobre el inmueble identificado como la ***** de Interés Social,
ubicado en el kilómetro ***** Incluido sobre el bien inmueble
identificado como ***** Estado de Morelos.

l) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del
presente procedimiento..."

Manifestó los hechos en los que sustenta su pretensión y,
exhibió los documentos descritos en el acuse de la Oficialía
de Partes de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia
del Primer Distrito Judicial, con número de folio **737**, mismos
que en este apartado se tienen por reproducidos
íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de
repeticiones innecesarias.

2.- En auto de fecha dos de julio del año dos mil
veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta,
ordenándose emplazar y correr traslado a *****
para que en el término de cinco días comparecieran a dar
contestación a la demanda incoada en su contra, y en el
plazo de tres días, manifestaran si era su deseo contraer la
obligación de depositario judicial; aunado a ello se les requirió
para que al momento de dar contestación, señalaran
domicilio para oír y recibir notificaciones, bajo apercibimiento
que en caso de no hacerlo así las posteriores, aún las
personales, les surtirían efectos por medio de Boletín Judicial.
Por último, se les requirió a las partes para que señalaran
perito valuador, y este Juzgado designó con tal carácter al
Ingeniero *****; haciéndoles saber de los mecanismos
alternos de solución por la vía voluntaria.

3.- El doce de octubre del presente año, previo citatorio,
se emplazó a juicio al demandado, mediante cedula de
notificación personal, en el domicilio señalado, por conducto
de la actuario adscrita a este Juzgado; entendiéndose

ambas diligencias con *****, quien dijo ser habitante del domicilio.

4.- Por auto de ocho de noviembre del año en curso, previa petición de la parte actora y certificación secretarial, se tuvo por perdido el derecho que dejó de ejercitar el demandado *****, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, y se tuvo por perdido su derecho para tal efecto, haciéndole efectivo el apercibimiento hecho en auto de **dos de julio de dos mil veintiuno**, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en el Tribunal Superior de Justicia del Estado; y por así permitirlo el estado procesal, se turnó el presente sumario a la vista de la Juzgadora para dictar la sentencia definitiva en el presente asunto, la que se pronuncia al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O:

I. COMPETENCIA.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos los artículos **24** y **25** del Código Procesal Civil vigente, este Juzgado Octavo en Materia Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, por así haberlo convenido las partes, en virtud de que en documento base de la acción consistente en el contrato y que consta en la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Setenta y Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda de la cual se desprende que en las denominadas Cláusulas Generales, en la marcada como "**SEXTA. JURISDICCIÓN**" las partes pactaron que para la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados del mencionado instrumento, así como para la decisión sobre cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo del mismo; se sometían, entre otros, a la jurisdicción de los Tribunales competentes **donde se ubique el inmueble objeto de la escritura**, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderle, y siendo que el mismo se ubica dentro del Municipio de *********, territorio donde este Juzgado ejerce jurisdicción, le asiste la competencia para conocer y fallar el presente asunto.

II.- LA VÍA

La vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el **vencimiento anticipado** del pago de un crédito que la hipoteca garantice, se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

III.- LEGITIMACIÓN.

En este apartado, es oportuno señalar que la Ley Procesal de la materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción, mismas que, lo ha sostenido nuestro máximo Tribunal de Justicia, deben ser analizadas de oficio, por constituir presupuestos procesales *sine qua non* puede dictarse sentencia.

En esas condiciones, siendo la legitimación de las partes un presupuesto procesal, es procedente analizar incluso de oficio por este Juzgado, tal como ha quedado sustentado en el siguiente criterio jurisprudencial, sustentado por la autoridad Federal:

Época: Décima Época, Registro: 2019949, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Volumen 66, Mayo de 2019, Tomo III, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 2308.

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Al efecto es pertinente señalar que el artículo **191** del Código Procesal Civil del Estado, precisa:

“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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”.

Del numeral en cita se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación “ad causam” y la legitimación “ad procesum”; que son situaciones jurídicas



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

Siendo aplicable al caso concreto las Jurisprudencias emitidas por el máximo Tribunal, y que a la letra citan:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.¹”.-

“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

¹ Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.

controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.²"

De igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

"...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio..."

En la especie por cuanto a la legitimación procesal de las partes

Ahora bien, para acreditar su legitimación la parte actora esta se deduce del documento base de la acción consistente en el primer testimonio de la escritura pública número *********, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, en la que se hizo constar la formalización del contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, como acreditante, y *********, como acreditado y garante hipotecario.

² Registro: 189294. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia XIV, Julio de 2001.. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Materia(s): Civil, Común. Tesis: VI.2o.C. J/206 Página: 1000



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Además, agregó la documental pública consistente en la escritura número *********, que contiene el contrato de compraventa mercantil de créditos a través de la cesión onerosa de derechos de crédito y de otros derechos de cobro, incluyendo los derechos litigiosos, derechos de ejecución de sentencia, derechos adjudicatarios y derechos fideicomisarios, derivados de contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER (como causahabiente de "BBVA BANCOMER SERVICIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCOMER y causahabiente de HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER).**

Documentales que tienen pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil, por tratarse de documentos expedidos por un funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, y, que resultan eficaces para acreditar que, la ahora actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, es cesionaria de los derechos litigiosos de la moral **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, entre los cuales se encuentra el acto jurídico que esta última celebró con el demandado *********, mismo que es base de la acción que ahora nos ocupa, por tanto, se infiere el derecho de la actora para hacer valer los derechos que del mismo emanan a su favor y las obligaciones a cargo del referido demandado.

Además, la moral **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, compareció a través de sus apoderados legales Licenciados ***** y/o *****, quienes acreditaron su personería con la copia certificada de la escritura pública *****, de fecha **tres de noviembre del año dos mil dieciséis**; ante la fe del Notario Público número Ciento Cincuenta y uno, con sede en la Ciudad de México, relativa al poder general para pleitos y cobranzas que le fue otorgado por la actora; a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 491 del Código Procesal Civil y de la que se advierte su capacidad legal para comparecer en representación de la actora.

Por otra parte, en este apartado corresponde el estudio y análisis de la notificación de la cesión del crédito antes citada, ante la obligación de esta autoridad de aplicar un test estricto al momento de pronunciar la sentencia (ex post), para constatar la efectividad de la notificación de la cesión del crédito; así tenemos que en el caso concreto, la parte actora exhibió copias certificadas del procedimiento no contencioso, promovido por la ahora actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, para el efecto de notificar al demandado *****, el contrato de cesión onerosa de derechos, celebrada entre la mencionada actora como cesionaria y **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, documental pública que, en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil, es eficaz para acreditar que la actora cumplió con la obligación de hacer del conocimiento del demandado, que de acuerdo al contrato celebrado entre las citadas morales, el nuevo acreedor del crédito simple con



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

garantía hipotecaria era **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, notificación que cuenta con los elementos de validez, tales como son la mención de la fecha y hora en que se practicó; el nombre y calidad de la persona que lo realizó; el nombre del destinatario de la notificación; el lugar en el que se practica; que al no haberse localizado a la primera búsqueda al demandado *********, se le dejó citatorio y ante la falta de espera, a la hora y día señalados, la notificación se entendió con diversa persona, así como el nombre e identificación de esta última; la mención del acto que se notifica; evidenciándose que la notificación se realizó mediante la entrega de la cedula correspondiente, actuación que fue realizada por un depositario de la fe pública, sin que exista objeción, ni mucho menos prueba alguna que destruya la presunción legal de dicha notificación.

En ese sentido, en la especie, puede afirmarse válidamente que la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada, sin que ello implique la procedencia de la acción misma.

VI.- ACCIÓN.

Toda vez que el demandado ********* no compareció a juicio y no habiendo excepción ni cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción hecha valer por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**.

Ahora bien, en principio debemos considerar que la acción ejercitada por la actora es, **la acción real hipotecaria**,

derivada de la falta de pago del crédito que le fue otorgado al demandado por la accionante, y por ello reclama el vencimiento anticipado del mismo; lo que basa en los hechos descritos en su escrito inicial de demanda y que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

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

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

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

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

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

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



En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos 2359, 2360, 2362, 2366 del Código Civil 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 obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago; quedando los bienes hipotecados sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero; lo que podrá recaer únicamente sobre bienes especialmente determinados; pudiendo constituirse la hipoteca entre otras **por contrato.**

Por lo que, en la vía especial hipotecaria se tramitará todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, **así como su cancelación o bien el pago** o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:

- a) - Que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y
- 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.

Ahora bien, para la procedencia del juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes 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.

En este caso, por cuanto al primero de los requisitos que establece el dispositivo invocado, encontramos de las constancias de autos, que la actora cumplimenta el mismo, toda vez que, exhibe como documento base de sus acción de donde se deriva el crédito que se le otorgara al demandado, mediante el **primer testimonio** en su orden de la escritura pública número *********, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta como acto jurídico **IV**, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE**, y en el marcado como **V**, el relativo a la **CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado entre, **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** quien cedió los derechos inherentes al mismo a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por tanto le asiste a esta última el carácter de acreedor y por la otra *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, acto jurídico que se encuentra inscrito ante el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

DEL ESTADO DE MORELOS, con folio electrónico inmobiliario **386207*1**.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que el demandado dio motivo al **vencimiento anticipado** toda vez que *********, se abstuvo de pagar a la cesionaria y nueva institución acreedora, **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en la forma y términos pactados, dejando de cubrir amortizaciones a partir del **mes de abril del año dos mil quince**, 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 SEGUNDA**, donde se establecieron las causales de la **terminación anticipado** del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso **A)**, si el acreditado deja de pagar puntualmente cualquier cantidad que por concepto de amortización de capital, interés, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato.

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 ofreció prueba alguna para demostrar el pago de lo reclamado; lo que se concatena con la presunción derivada, de que los hechos expuestos en la demanda se tienen presuntamente confesos por el citado

demandado al haber dejado de dar contestación a la misma.

Lo anterior, queda corroborado con la documental privada consistente en el "Estado de Cuenta Certificado", suscrito por el Contador Público *****, al que se le otorga valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los numerales 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente, toda vez que la parte demandada al dejar de dar contestación a la demanda no opuso defensas y excepciones, y por tanto medio de prueba alguno que desvirtuara lo ahí asentado, dejando de objetar la documental por cuanto a su contenido y valor probatorio.

Sirve de apoyo para lo anterior, la siguiente tesis:

Época: Novena Época, Registro: 163101, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Enero de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: XXI.2o.C.T.30 C, Página: 3215.

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. EL ESTADO DE ADEUDO CERTIFICADO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN, SINO UN MEDIO DE CONVICCIÓN PARA ACREDITARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO). Doctrinalmente, los elementos de la acción son los sujetos, la causa y el objeto. Los sujetos son el actor y el demandado; la causa, el derecho que aduce tener el actor y la presunta violación a ese derecho. Finalmente, el objeto es lo que se pide en la demanda, por ejemplo, la condena al pago de una cantidad, la rescisión de un contrato, etcétera. Los presupuestos procesales son los supuestos sin los cuales no puede iniciarse ni desenvolverse válidamente un proceso (competencia, capacidad, personalidad, personería, etcétera). Las condiciones de la acción son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Existen presupuestos generales a todo juicio (demanda, competencia y capacidad procesal) y presupuestos especiales (un título ejecutivo en los juicios ejecutivos mercantiles, un título hipotecario en los hipotecarios, un testamento en los juicios testamentarios y el acta de matrimonio en los divorcios). De acuerdo con lo anterior, el estado de adeudo certificado no constituye un elemento de la acción, sino un medio de convicción para probar el segundo requisito de procedencia de la acción hipotecaria -consistente en el incumplimiento del contrato- previsto en la fracción II del artículo 604 del Código Procesal Civil del Estado de Guerrero, por ende, la eficacia de esta documental es una cuestión que debe ponderarse



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

conforme a las reglas de la valoración de pruebas, y no como un elemento de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 194/2010. Jorge Vázquez Martínez. 11 de noviembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco García Sandoval. Secretario: Ismael Hinojosa Cuevas.

Por lo tanto, en la especie **se ha actualizado en efecto el vencimiento anticipado** dado el incumplimiento del demandado; en ese sentido, el mismo también surte sus efectos en virtud de que *********, no dio contestación a la demanda, dejando de acreditar el pago de lo reclamado; lo anterior es así, dado que la exhibición del contrato base de la acción, al ser primer testimonio de una escritura pública, en la que consta un adeudo determinado, representa una prueba preconstituida en favor de la actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, para acreditar el derecho a reclamar el pago; por tanto, corresponde al citado demandado acreditar haber realizado el mismo lo que en el caso no acontece, habida cuenta que, en el contrato base de la acción da causa al vencimiento anticipado, actualizándose su cobro por la falta de pago oportuno tal y como lo establece el contrato de marras en su cláusula **OCTAVA Y DÉCIMA SEGUNDA**; así las cosas, el demandado no acreditó estar al corriente en sus obligaciones de pago no obstante de tener la carga de la prueba; encontrándose con ello demostrado el adeudo a cargo de *********.

Por lo que, con la documental en comento y con fundamento en lo dispuesto por el artículo **68** de la Ley General de Instituciones de Crédito, con dicha certificación se acredita el saldo a cargo del deudor; y con ello, procedente lo solicitado por la parte actora, en virtud de que la parte demandada faltó en forma total al pago de lo

pactado desde el **mes de abril del año dos mil quince**, tal y como se advierte del certificado contable; en consecuencia, el mismo surte plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 445 y 449 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ya que de la misma se desprende el incumplimiento del demandado a partir de fecha indicada, respecto de las obligaciones que contrajera a través del contrato base de la acción.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la tesis aislada que se localiza en la Época: Novena Época, Registro: 203017, Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, Tipo Tesis: Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Localización: Tomo III, Marzo de 1996, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o.28 K, Página 982, que al rubro y texto versa:

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 Amparo directo 58/96. Alicia Mercedes Bonilla Morales y otro. 28 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores. Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995, Tomo IV, tesis 305, página 205.

Época: Novena Época, Registro: 190933, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Octubre de 2000, Materia(s): Civil, Tesis: XV.1o. J/7, Página: 1166.

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR AUTORIZADO DE INSTITUCIÓN BANCARIA. ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. El estado de cuenta certificado por el contador de una institución bancaria es título ejecutivo junto con el contrato respectivo o póliza en el que conste el crédito otorgado, si en él se precisa claramente la identificación del crédito celebrado entre las partes, la cantidad a la que ascendió, fecha hasta la que se calculó el adeudo, capital vencido a la fecha del corte, los pagarés mediante los que se hicieron las disposiciones del crédito por parte de los acreditado, monto de las mismas, fechas de vencimiento, tasas de interés normales, pagos no efectuados al capital y pagos hechos sobre los intereses, especificándose las tasas aplicadas a cada uno



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de ellos, y si asimismo contiene el cálculo de los intereses moratorios correspondientes a cada uno de los pagarés derivados del contrato de crédito y la tasa aplicada por ese concepto, de tal suerte que el estado de cuenta así elaborado satisface los requisitos formales que para el efecto exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, por lo que dicho documento junto con el contrato o la póliza en que conste el crédito, trae aparejada ejecución y hace procedente la vía ejecutiva mercantil que se ejercite para obtener el pago correspondiente, sin que se oponga a lo anterior el que en dicho estado de cuenta no se haya especificado el método para calcular la tasa de interés aplicada, pues a fin de desvirtuar la fe de dicho documento y destruir la presunción legal de los datos y saldos anotados en él, debe ofrecerse por los demandados, en su caso, la prueba pericial contable a fin de acreditar la inexactitud de los saldos a su cargo por errores matemáticos o de alguna otra circunstancia que evidencie lo inverosímil de él.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 666/95. Banpaís, SOCIEDAD ANÓNIMA, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mexival Banpaís. 28 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Oralia Barba Ramírez.

Amparo directo 2/96. Sociedad de Producción Rural de Responsabilidad Ilimitada, Agricultores de Rancho Viejo y otros. 28 de febrero de 1996. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Oralia Barba Ramírez.

Amparo directo 50/96. Felipe Humberto González Ramírez. 29 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Miguel Ángel Morales Hernández. Secretaria: Gloria Escobar Cortés.

Amparo directo 95/96. Banpaís, SOCIEDAD ANÓNIMA, Institución de Banca Múltiple, Grupo Mexival Banpaís. 6 de marzo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Elia Muñoz Aguilar.

Amparo directo 1070/99. Banco Nacional de Comercio Interior, S.N.C. 23 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Elia Muñoz Aguilar.

Ahora bien, del análisis del contrato de crédito exhibido y el estado de cuenta, antes valorados resulta procedente la acción especial hipotecaria que hizo valer **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE** contra ***** , quien al no haber comparecido a juicio, dejó de

ofrecer prueba alguna con la cual acreditara el **pago de lo reclamado**; por lo que, **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que consta en el primer testimonio en su orden de la escritura pública número *********, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta como acto jurídico **IV**, denominado como **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE**, y en el marcado como **V**, el relativo a la **CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, acto jurídico que fue destinado para la adquisición del inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca, que fue precisamente identificado como la *********.

En consecuencia; se encuentra debidamente probada la pretensión hipotecaria ejercitada en el presente juicio de conformidad con lo que establece el artículo 1700 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, y atendiendo al sentido literal de las cláusulas del documento base de la acción, en el que se plasmó la voluntad de las partes para obligarse en los términos ahí pactados, y conforme al estado de cuenta bancario; **se condena *******, en su carácter de acreditado y garante hipotecarios, **a pagar la cantidad de \$414,902.38 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 38/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal o capital vencido.

Así mismo, en los términos pactados en la cláusula **QUINTA y SEXTA**, se le condena al pago de la cantidad de **\$169,599.88 (CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 88/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** VENCIDOS, a partir del **uno de abril del año dos mil quince**, así como al pago de la cantidad



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

\$10,165.58 (DIEZ MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS 58/100 M.N.), por concepto de INTERÉS MORATORIO, generados desde el **uno de mayo del año dos mil quince, ambos calculados **hasta el treinta y uno de mayo del año dos mil veintiuno**, más los intereses ordinarios y moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para tal efecto se formule en ejecución de sentencia.**

En ese mismo sentido, tenemos que de acuerdo a lo pactado por las partes en la **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA, *******, autorizó a la acreditante para contratar un seguro contra daños, por una suma igual al valor a la parte destructible del inmueble, así como un seguro de vida o invalidez del acreditado, y, para acreditar la procedencia de dicha prestación la parte actora, exhibió la póliza de seguro *********, en la que consta como suma asegurada la cantidad de **\$669,080.00 (seiscientos sesenta y nueve mil ochenta pesos 00/100 m.n.)**, con renovación automática, y una prima pagadera con periodicidad mensual por la cantidad de \$338.78 (trescientos treinta y ocho pesos 78/100 m.n.) por concepto de **daños**, y la diversa póliza de seguro *********, en la que consta como suma asegurada la cantidad de **\$669,080.00 (seiscientos sesenta y nueve mil ochenta pesos 00/100 m.n.)**, con renovación automática, y una prima pagadera con periodicidad mensual por la cantidad de \$259.82 (doscientos cincuenta y nueve pesos 82/100 m.n.) por concepto de seguro de **vida e invalidez**. Documental pública que, adminiculada con el estado de cuenta bancario presentado por la actora son eficaces para acreditar el adeudo correspondiente a la cantidad de **\$20,628.28 (veinte mil seiscientos veintiocho pesos 28/100 m.n.)**, por concepto de adeudo del seguro de vida y daños, cantidad que se condena a pagar a *********, y los que se

sigan generando hasta el trance y remate del bien inmueble hipotecado, dada la naturaleza de la obligación pactada.

Por otra parte, si bien es cierto en el contrato base de la acción cláusula **TERCERA INCISO B)**, se pactó que el acreditado se comprometía realizar el pago de los gastos que erogara el acreditante con motivo de la cobranza del crédito, ante el eventual atraso o incumplimiento puntual de los pagos, lo que habría de consistir en gestiones de carácter extrajudicial que realizara a través de sus áreas de cobranza internas o por la contratación de despachos externos profesionales que se efectuaran, sin embargo, la parte actora solo se limita a exhibir el certificado contable que consideró una cantidad determinada mensual, la cual no encuentra sustento alguno en documental diversa que haga presumir **la base para el cálculo de la misma**, ya sea como una actividad interna como gasto de recuperación de pago de la institución bancaria, ni mucho menos exhibió contrato alguno que amparara la contratación de una empresa o despacho externo, **y más aún que dejó de expresar en la redacción de sus hechos las circunstancias específicas de una contratación, para con ello considerar que se encontraba en posibilidad de ofrecer la prueba correspondiente para acreditar el hecho afirmado.** En ese sentido, debemos considerar que lo reclamado no es una consecuencia lógica de la procedencia de la acción, al tratarse de una pretensión accesoria que indefectiblemente debe acreditarse por quien la reclama; consecuentemente al no haber cumplido con la carga de la prueba para demostrar el hecho aludido, se absuelve al demandado de las prestaciones marcadas con los incisos **D) y E)** referentes al pago por concepto de gastos de cobranza e IVA generados por la misma, debiendo entenderse aquellas como las gestiones previas al inicio del juicio que nos ocupa, en tanto lo generado por concepto de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

costas de la presente instancia, serán motivo de análisis del apartado correspondiente.

Sirve de apoyo a lo anterior por las razones que la sustentan la siguiente tesis:

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 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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 393/2006. María Alejandra Cabrera Guerra y otro. 26 de octubre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

Atento a lo anterior se concede al demandado *********, en su carácter acreditado y garante hipotecario, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, realice el pago de la cantidad a que fue condenado, apercibido que en caso de

no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora o a quien sus derechos represente, esto último con fundamento en los artículos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Sirven de apoyo al anterior razonamiento judicial las tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

Época: Novena Época, Registro: 174234, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, Septiembre de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.565 C, Página: 1493.

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA ES SUFICIENTE LA ESCRITURA PRIVADA DEBIDAMENTE REGISTRADA, CELEBRADA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE MAYO DE 1996). El artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anterior a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establece 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 establece que 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. Ahora bien, respecto del contenido literal de la frase "escritura debidamente registrada", no cabe la distinción entre escritura privada o pública, sino que comprende a ambas, toda vez que "escritura", en sentido amplio, es el papel o documentos en el que consta impreso algo, el papel con el que se justifica o prueba alguna cosa. Desde el punto de vista jurídico, es todo escrito o documento que se elabora con el fin de dejar constancia de algún acto jurídico. Por tanto, si bien es cierto que el ordenamiento procesal que contempla la tramitación especial del juicio hipotecario, exige como requisito indispensable para su tramitación que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse, teniendo como única excepción el contenido del artículo 469 del ordenamiento en cita que establece que cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

requisito del registro de la escritura correspondiente, también lo es que esa escritura atendiendo a las connotaciones antes destacadas de dicho vocablo podría ser pública o privada en términos de la legislación civil aplicable. Por otra parte, si bien es cierto que en términos de la legislación sustantiva, tratándose de inmuebles, su venta debía realizarse mediante escritura pública, así como que la hipoteca debía otorgarse en escritura pública, también lo es que esas disposiciones de carácter general pierden vigencia ante la disposición especial contenida en el artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual establece la posibilidad de que los contratos y las operaciones relacionados con los inmuebles destinados a ser adquiridos por los trabajadores podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Luego, para que sea procedente el juicio especial hipotecario en estos casos basta que se presente escritura privada celebrada en términos del artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y que ésta se encuentra debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 339/2006. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Everardo Maya Arias.

“CONTRATOS, INTERPRETACIÓN DE LOS. Si la voluntad de las partes es la suprema ley en los contratos, salvo los casos en que medie el interés público, de acuerdo con las normas interpretativas de los mismos, 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.

Época: Décima Época

Registro: 2018449

Instancia: Plenos de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Volumen 60, Noviembre de 2018, Tomo II

Materia(s): Civil

Tesis: PC.XVI.C. J/2 C (10a.)

Página: 1409

JUICIO SUMARIO HIPOTECARIO. EL ACREEDOR PUEDE PROMOVERLO Y DEMANDAR SIMULTÁNEAMENTE TANTO AL DEUDOR PRINCIPAL COMO AL GARANTE HIPOTECARIO PARA OBTENER EL PAGO DE SU CRÉDITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).

De la interpretación sistemática y teleológica del artículo 704-A del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, se advierte que el juicio hipotecario es un procedimiento especial sumario que tiene por objeto resolver las controversias que se

originen con motivo del pago o prelación de las obligaciones garantizadas con hipoteca, en el que el acreedor puede acudir a esa vía privilegiada y ejercer las acciones tanto la personal contra el deudor, como la real contra el garante hipotecario, al tener como finalidad obtener el pago de las obligaciones que fueron garantizadas con hipoteca; ello, porque el artículo 704-E del ordenamiento adjetivo aludido establece expresamente las excepciones que puede oponer el demandado, propias y exclusivas del deudor, calidad que no tiene el garante hipotecario, quien es un obligado subsidiario; así, en atención al contenido del precepto legal citado en primer término, así como a la finalidad del legislador, consistente en agilizar el cumplimiento de obligaciones garantizadas con hipoteca, el acreedor puede promover el juicio sumario hipotecario y demandar simultáneamente al deudor principal y al garante hipotecario para obtener el pago de su crédito, ya sea porque el primero realice el pago o porque, en su defecto, se ordene la ejecución de la garantía; sostener lo contrario, implicaría obligar al acreedor a instar, primero, un juicio contra el deudor principal para que éste cumpla con la obligación personal que adquirió, y luego otro contra el garante hipotecario, con lo que se desnaturalizaría el fin perseguido con la instauración del juicio hipotecario como procedimiento privilegiado para obtener el pago de una obligación (cualquiera que sea) a través del bien sobre el que se constituyó la garantía real; además de que se incrementaría injustificadamente el tiempo de litigio y se contravendría el mandato del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, relativo a la justicia pronta.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL DECIMOSEXTO CIRCUITO.

Contradicción de tesis 2/2017. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito. 20 de septiembre de 2018. Unanimidad de tres votos de los Magistrados José de Jesús Quesada Sánchez, Francisco Martínez Hernández y Juan Solórzano Zavala. Ponente: Francisco Martínez Hernández. Secretaria: Alejandra del Carmen Patlán Sánchez.

Criterios contendientes:

El sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, al resolver el amparo directo 351/2017, y el diverso sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, al resolver el amparo directo 572/2017.

Esta tesis se publicó el viernes 23 de noviembre de 2018 a las 10:34 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 26 de noviembre de 2018, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

IV. En virtud que la presente resolución es adversa al demandado *********, se les condena al pago de gastos y costas de esta Instancia; lo anterior en términos de lo dispuesto por los preceptos **158** y **159 fracción III** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, al tratarse de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

un juicio especial hipotecario en el que fue adversa la sentencia respecto de los intereses de los demandados

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 505, 506, 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos del considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- Es procedente la vía Especial Hipotecaria promovida por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus apoderados legales, contra *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO: Se condena al demandado *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **cantidad de \$414,902.38 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 38/100 PESOS 57/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal o capital vencido.

CUARTO: Se condena al demandado *********, al pago de la cantidad **\$169,599.88 (CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 88/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** VENCIDOS, a partir del **uno de abril del año dos mil quince, hasta el treinta y uno de mayo del año dos mil veintiuno**, más los que se sigan venciendo hasta

la total liquidación del adeudo previa liquidación que para tal efecto se formule en ejecución de sentencia.

QUINTO.- Se condena al demandado ***** al pago de la cantidad de **\$10,165.58 (DIEZ MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS 58/100 M.N.)**, por concepto de **INTERÉS MORATORIO**, generados desde el **uno de mayo del año dos mil quince, hasta el treinta y uno de mayo del año dos mil veintiuno**, más los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para tal efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO. - Se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$20,628.28 (veinte mil seiscientos veintiocho pesos 28/100 m.n.)**, por concepto de **adeudo del seguro de vida y daños**, más los que se sigan generando hasta el trance y remate del bien inmueble hipotecado, dada la naturaleza de la obligación pactada.

SÉPTIMO.- Se absuelve al demandado de las prestaciones marcadas con los incisos **D) y E)**, correspondiente al pago de la cantidad reclamada por concepto de gastos de cobranza e IVA generado por dicho concepto, por las consideraciones expuestas en el cuerpo del presente fallo.

OCTAVO. - Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario contado a partir de que esta resolución cause ejecutoria y en caso de no hacerlo, procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora.

NOVENO. - En virtud que la presente resolución es adversa a la parte demandada *****, se le condena al pago de gastos y costas originadas en esta Instancia, por los motivos expuestos en el último considerando.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. - Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **MIROSLAVA IBARRA LIEVANOS**, con quien actúa y da fe.

yao