



**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 veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **457/2021** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su Apoderado Legal, contra **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditado y garante hipotecario; radicado en la Primera Secretaria de este Juzgado, y:

#### **RESULTANDO:**

1.- Mediante escrito presentado con fecha veintiuno de septiembre del año dos mil veintiuno, compareció ante este juzgado, el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado Legal 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).-** Que por sentencia definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que otorgaron por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y el hoy demandado **\*\*\*\*\***, que se hizo constar en Escritura Pública Número **\*\*\*\*\***, de fecha **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe de la **LICENCIADA SANDRA DENISSE GÓMEZ SALGADO**, aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y actuando en su Ciudad Capital, Lic. Hugo Salgado Castañeda, quien se encuentra con licencia bajo la autorización concedida por el Secretario de Gobierno del Estado. Bien inmueble objeto del presente juicio que se encuentra debidamente inscrito ante el hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico inmobiliario

\*\*\*\*\*; documental pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a la presente como **ANEXO 2**. Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA** del citado contrato y por el incumplimiento de pago, en los términos pactados.

**B)** El pago de la cantidad de **\$476,679.23 (CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 23/100 M.N.)**, por concepto de Saldo de **CAPITAL VENCIDO DEL CRÉDITO** otorgado por mi poderdante, por lo que, en consecuencia constituye la suerte principal, en el presente juicio, cantidad adeudada a mi poderdante al día **TRES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO**, tomando en consideración la fecha de incumplimiento de contrato, siendo esta el día **03 de abril del 2021**, entrando en mora al día 04 de junio del 2021 (al día siguiente del tercer pago mensual vencido); lo que se acredita con el Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, C.P. **\*\*\*\*\***, con número de cedula profesional 1037559, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, Estado de cuenta que en original acompaña a la presente como ANEXO 3, documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la cláusula financiera PRIMERA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**C)** El pago de la cantidad de **\$ 20,444.02 (VEINTE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 02/100 MN)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del día 03 de abril de 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tomando en consideración la fecha de incumplimiento del contrato, siendo ésta el día 03 de abril de 2021, entrando en mora el día 04 de junio del 2021, (al día siguiente del tercer pago mensual vencido, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**D)** El pago de la cantidad de **\$614.67 (SEISCIENTOS CATORCE PESOS 67/100 MN)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados a partir del 04 de junio de 2021, tal y como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la total conclusión del presente juicio, tomando en consideración la fecha de incumplimiento de contrato siendo esta el día 03 de abril del 2021, entrando en mora el día 04 de junio del 2021 (al día siguiente del tercer pago mensual vencido); prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía



**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

Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**E)** El pago de la cantidad de **\$2,895.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA**, generada a partir del día 03 de abril del 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Tomando en consideración la fecha de incumplimiento de contrato siendo esa el día 03 de abril del 2021, entrando en mora el día 04 de junio del 2021 (al día siguiente del tercer pago mensual vencido; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**F)** El pago de la cantidad de **\$392.32 (TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 32/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA**, generada a partir del día 04 de junio del 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la total conclusión del presente juicio, tomando en consideración la fecha de incumplimiento de contrato siendo esta el día 03 de abril del 2021, entrando en mora el día 04 de junio del 2021 (al día siguiente del tercer pago mensual vencido). Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**G)** El pago de la cantidad de **\$953.88 (NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 88/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS**, generadas a partir del día 03 de abril del 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tomando en consideración la fecha de incumplimiento de contrato siendo esta el día 03 de abril del 2021, (al día siguiente del tercer pago mensual vencido). Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA SEXTA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**H)** Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

**I)** El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine..."

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 **1219**, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

**2.-** Mediante auto de fecha **uno de octubre de 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 compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra; aunado a ello se les requirió para que al momento de dar contestación, señalara 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 le requirió a las partes para que señalaran perito valuador, y este Juzgado designó con tal carácter al Ingeniero **\*\*\*\*\***.

**3.-** El **veintiocho de octubre del año dos mil veintiuno**, previo citatorio, se practicó el emplazamiento 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 empleado del buscado.

**4.-** Por auto de **dieciséis de noviembre del año dos mil veintiuno**, 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



**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

demanda entablada en su contra, y se tuvo por perdido su derecho para tal efecto, haciéndole efectivo el apercibimiento hecho en auto de uno de octubre 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:

## **CONSIDERANDO:**

### **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 de la Licenciada **SANDRA DENISSE GÓMEZ SALGADO**, aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, de la cual se desprende que en la Cláusula **VIGÉSIMA OCTAVA**, denominada "Tribunales Competentes" las partes pactaron que para la interpretación o ejecución del contrato base de la acción; se sometían, entre otros, los tribunales del domicilio

de la garantía, entendiendo como tales los del fuero común de Cuernavaca, Morelos.

En ese sentido, esta autoridad advierte una contrariedad de la redacción de la citada cláusula, toda vez que, por una parte señala como sumisión expresa, la competencia de los Juzgados de Xochitepec, Morelos, siendo éste donde se localiza el inmueble objeto de la hipoteca, y por la otro lado indica como Tribunal competente el fuero común de Cuernavaca, Morelos; dicho lo anterior, se estima que la voluntad de las partes fue someterse a la competencia de los Juzgados de Xochitepec, Morelos, por ser éstos los competentes en relación a la ubicación de la cosa otorgada en garantía, y, aun atendiendo a la competencia que establece la Ley la materia, en términos del artículo 34 del Código Procesal Civil, es a este Juzgado la autoridad competente 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.

## **II. - 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



**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

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, Libro 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 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





## 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

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.<sup>1</sup>.-

**“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.<sup>2</sup>”

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

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 de la Licenciada **SANDRA DENISSE GÓMEZ SALGADO**, aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal 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 **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, como acreditante, y \*\*\*\*\*, como acreditado y garante hipotecario.

Documental que tiene pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil, por tratarse de documento expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley y que resulta eficaz para acreditar el acto jurídico que une a las partes, y del que se infiere el derecho de la actora para hacer valer los derechos que del mismo emanan a su favor y las obligaciones a cargo de los referidos demandados.

Además, la moral **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, compareció a través de sus apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\*, quien acreditó su personería con la copia certificada de la escritura pública



**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 fecha \*\*\*\*\*; ante la fe del Notario Público número Cuarenta y Cuatro, con sede en Huixquilucan, Estado 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.

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, no habiendo excepción ni cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la parte actora.

Ahora bien, en principio debemos considerar que la acción ejercitada por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, es la acción real hipotecaria, derivada de la falta de pago del crédito que le fue otorgado por la accionante al demandado, 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,



**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

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 el actor 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 de la Licenciada **SANDRA DENISSE GÓMEZ SALGADO**, aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, en la que consta como acto jurídico **II**, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO** celebrado entre, **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 acreditad y garante hipotecario, acto jurídico que se encuentra inscrito ante el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, 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

folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que los demandados dieron motivo al **vencimiento anticipado** toda vez que \*\*\*\*\* , se abstuvo de pagar a la moral **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 **tres de abril del año dos mil veintiuno**, incurriendo en mora a partir del **cuatro de junio de este mismo año**, las cantidades que ahora se reclaman y que quedó obligado conforme al Contrato de base de la acción, mismo incumplimiento que fue previsto en el mencionado acto jurídico, como se puede apreciar en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA**, donde se establecieron las causas del **vencimiento anticipado** del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso **a)**, si el acreditado deja de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al contrato, sean de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios.

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





**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

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 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, así como el pago de los intereses ordinarios y moratorios, y las comisiones por la apertura del crédito solicitado, actualizándose su cobro por la falta de pago oportuno tal y como lo establece el contrato de marras en sus cláusulas **SEXTA, SÉPTIMA, OCTAVA, DÉCIMA PRIMERA y DÉCIMA SÉPTIMA**; 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 de los deudores; y con ello, procedente lo solicitado por la parte actora, en virtud de que la parte demandada dejó de realizar los pagos en la forma y tiempo pactados desde el **tres de abril del año dos mil veintiuno**, 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 la 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 Goyzuela. 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.



## 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

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 acreditados, 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 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, S.A., 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, S.A., 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 \*\*\*\*\* al no haber comparecido a juicio, y, como consecuencia, 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 EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, que consta en el primer testimonio en su orden de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe de la Licenciada **SANDRA DENISSE GÓMEZ SALGADO**, aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, efectuado entre las partes contendientes de este juicio; documento del cual se desprende que el acto jurídico II, consta la celebración del mencionado contrato entre las partes contendientes en el presente juicio, 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 \*\*\*\*\*; al encontrarse acreditado el incumplimiento del demandado por cuanto al pago de las obligaciones contraídas, lo que quedó corroborado con el estado de cuenta bancario, incumplimiento que se dio a partir del **tres de abril del año dos mil veintiuno**, en la forma y términos que se precisaran anteriormente, los cuales se dan



**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

por reproducidos en este apartado como si a la letra se insertase en aras de evitar repeticiones innecesarias.

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 hipotecario, **a pagar la cantidad de \$476,679.23 (CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 23/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal o capital vencido.

Así mismo, se le condena al pago de la cantidad de **\$20,444.02 (VEINTE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 02/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** VENCIDOS, **a partir del tres de abril del año dos mil veintiuno**, así como al pago de la cantidad **\$614.67 (SEISCIENTOS CATORCE PESOS 67/100 M.N.)**, por concepto de **INTERÉS MORATORIO**, generados desde el **cuatro de junio del año dos mil veintiuno**, ambos contabilizados hasta el **tres de agosto del presente año**, 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.

De igual manera, conforme a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA**, se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$2,895.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y**

**CINCO PESOS 00/100 M.N.),** por concepto de comisión por autorización de crédito (diferida) contabilizada desde el **tres de abril hasta el tres de agosto, ambos del año dos mil veintiuno,** más las que se sigan generando en la forma pactada, es decir, hasta cubrir los ciento ochenta y un pagos a razón de \$299.00 (doscientos noventa y nueve pesos 00/100) mensuales, en el entendido de que esta comisión se incrementaría \$35.00 (treinta y cinco pesos 00/100 M.N.), en forma anual, a partir del décimo cuarto pago mensual, la que se aplicaría en los siguientes doce meses, y una vez concluido el incremento sería en la misma fecha en que se incremente la erogación y durante la vigencia del crédito, la que se deberá computarizar hasta la conclusión del término antes referido o el pago del crédito, en caso de que esto ocurra primero.

Por otra parte, si bien es cierto en el contrato base de la acción cláusula **DÉCIMA SEXTA,** se pactó que el acreditado se comprometía a contratar un seguro de vida y daños al inmueble, facultando al BANCO para que éste tomara a su nombre y por su cuenta, también lo es que la parte actora ninguna prueba ofreció para acreditar la causación de dicho concepto que se reclama en pago, al efecto cabe precisar que en términos de lo dispuesto por el dispositivo 386 del Ordenamiento en cita los hechos son materia de prueba y quien afirma está obligado a justificarlos, sin que en el presente caso baste el pacto realizado por las partes respecto de esta obligación, en virtud de que el banco facultado para tomar un seguro debe demostrar ante la Autoridad Judicial, que efectivamente en cumplimiento de la cláusula en que se hace referencia a dicha facultad celebró el contrato de seguro a que estuvo obligado, presentar



**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

recibos de pago conducentes para que la suscrita en atención a dichas documentales pudiera condenar a la parte contraria sobre un hecho cierto, consecuentemente al no haber cumplido con la carga de la prueba para demostrar el hecho aludido, se absuelve a los demandados de esta pretensión en virtud de que no obra en actuaciones probanzas que acrediten que “el banco” haya cubierto dicha obligación, por ende es improcedente la prestación marcada con el inciso **G)** referente al pago por concepto de seguro. 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.

Siguiendo la misma lógica y razonamiento jurídico, tenemos que, si bien es cierto en el contrato base de la acción cláusula **DÉCIMA PRIMERA**, el acreditado se obligó a pagar por concepto de comisión por cobranza, la cantidad del 5% (cinco por ciento) sobre el saldo vencido, de conformidad con la cláusula de reembolso del importe del crédito del contrato base de la acción, sin embargo, se condicionó dicho pago a que la acreedora **no podría cobrar durante el mismo período, la comisión antes referida de manera conjunta con los intereses moratorios**, en ese sentido, al haberse reclamado en el presente juicio la actualización de los intereses moratorios resulta improcedente el cobro, y por tanto, la condena al pago de la comisión por cobranza. Consecuentemente, se declara improcedente la pretensión marcada con el inciso **F)**, y se absuelve al demandado del pago de lo reclamado por dicho concepto.

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, apercibidos 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.





**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**

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 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

Libro 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



## 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

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.

### V. DE LAS COSTAS.

En virtud que la presente resolución es adversa al demandado \*\*\*\*\* , se le 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 un juicio especial hipotecario en el que fue adversa la sentencia respecto de los intereses del demandado.

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 I 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 su apoderado legal 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 \$476,679.23 (CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 23/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal o capital vencido.



**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

**CUARTO:** Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad **\$20,444.02 (VEINTE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 02/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** VENCIDOS, del **tres de abril del año dos mil veintiuno al tres de agosto del mismo año**, 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 **\$614.67 (SEISCIENTOS CATORCE PESOS 67/100 M.N.)**, por concepto de **INTERÉS MORATORIO**, generados desde el **cuatro de junio al tres de agosto, ambos 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 **\$2,895.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de comisión por autorización de crédito (diferida) contabilizada desde el **tres de abril hasta el tres de agosto, ambos del año dos mil veintiuno**, más las que se sigan generando en la forma pactada, es decir, hasta cubrir los ciento ochenta y un pagos a razón de \$299.00 (doscientos noventa y nueve pesos 00/100) mensuales, en el entendido que, esta comisión se incrementó \$35.00 (treinta y cinco pesos 00/100 M.N.), en forma anual, a partir del décimo cuarto pago mensual, la que se aplicó en los siguientes doce meses, y una vez concluido el incremento, en la misma fecha en que se incrementó la erogación y durante la vigencia del crédito, es la que se

deberá computarizar hasta la conclusión del término antes referido o el pago del crédito, en caso de que esto ocurra primero.

**SÉPTIMO.-** Se absuelve al demandado de las prestaciones marcadas con los incisos **F) y G)**, correspondiente al pago de la cantidad reclamada por concepto de cobranza, así como prima de seguro de vida y daños, por las consideraciones expuestas en el cuerpo del presente fallo.

**OCTAVO.** - Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** para que den 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.

**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 en el Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **MARÍA ELENA GARCÍA LUCERO**, con quien actúa y da fe.

yao