



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

## PODER JUDICIAL

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **642/2019** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado \*\*\*\*, que a su vez representa a \*\*\*\*, quien a su vez cedieron sus derechos litigiosos a \*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*, en su carácter de deudor y garante hipotecario, radicado en la Primer Secretaría, y:

### RESULTANDO:

**1.- Presentación de la demanda.-** Mediante escrito presentado en la oficialía de partes de este Juzgado el veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, compareció \*\*\*\*, en su carácter de Apoderada Legal de \*\*\*\*, quien a su vez representa a \*\*\*\* demandando en la vía Especial Hipotecaria a \*\*\*\*, en su carácter de acreditado, las prestaciones que se mencionan en su escrito inicial de demanda, fundando la misma en los hechos y preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como sí a la letra se insertasen en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias, e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

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

personal se le harían por medio del Boletín Judicial, asimismo se les hizo de su conocimiento que a partir de la entrega de la cedula hipotecaria quedaba la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca; asimismo se les ordeno requerir a los demandados que al momento del emplazamiento indicaran si era su deseo de contraer la obligación de depositario judicial. Por otra parte se tuvo por designado como perito de la parte actora al profesionista \*\*\*\*, y por este juzgado al licenciado JORGE LIZARRAGA TRUJILLO, y requiriendo a la parte demandada para que dentro del plazo legal de tres días designara perito de su parte, decretándose el apercibimiento de ley en caso de no hacerlo. Asimismo se mandó inscribir en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en donde se encuentra el bien inmueble hipotecado.

**3.- Emplazamiento.-** El dieciséis de enero del dos mil veinte, fue emplazado a juicio el demandado por conducto de la fedataria de la adscripción.

**4.- Cesión onerosa de crédito.-** Por acuerdo de seis de julio del dos mil veintiuno, se le tuvieron por reconocidos sus derechos a \*\*\*\* como cesionario de los derechos litigiosos del juicio que nos ocupa.

**5.- Declaración de rebeldía.** El veintiuno de julio de dos mil veintiuno, previa certificación del Secretario de Acuerdos, se desprende que transcurrido el plazo concedido al demandado sin que diera contestación a la demanda, por lo tanto se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo y se ordena seguir el juicio en su **REBELDÍA.**

**6.- Turno a resolver.** Mediante acuerdo de nueve de agosto de dos mil veintiuno, y a petición de la atora, así por permitirlo el estado procesal que guardan los autos, se ordenó citar a las partes para oír sentencia.



**PODER JUDICIAL**

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

3

**7.- Auto regulatorio.** Con fecha veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos legales la citación para sentencia, ordenándose notificar al acreedor \*\*\*\* los autos de treinta de septiembre y seis de julio de dos mil veintiuno, ordenando girar atento exhorto para tal efecto.

**8.- Turno a resolver.** En acuerdo dictado con fecha dieciséis de noviembre del año en curso, y a petición de la actora, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos para dictar resolución correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes;

## CONSIDERANDOS

**I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio** las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar del inmueble hipotecado, a elección del acreedor, en términos de la

cláusula **cuarta** de las cláusulas no financieras del contrato base de la acción.

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

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

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

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

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

*El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter*



## PODER JUDICIAL

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

5

de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

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

**III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.-** Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

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

*Época: Décima Época Registro: 2019949  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario  
Judicial de la Federación Publicación: viernes  
31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil)  
Tesis: VI.2o.C. J/206*

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

*La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

Atendiendo lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se procede a analizar la



## PODER JUDICIAL

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

7

personalidad de la parte actora -quien inició el juicio que nos ocupa-, inicialmente fue promovido por la Licenciada \*\*\*\* en su carácter de apoderada legal de \*\*\*\*, que en su momento quedó acreditada con el instrumento notarial número \*\*\* de fecha \*\*\*, pasada ante la fe del Titular de la Notaria número cuatro de la Ciudad de México, que a su vez representa a la sociedad denominada \*\*\* en términos de la escritura pública número \*\*\* de fecha \*\*\*, pasada ante la fe del Titular de la Notaria Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, documentales a las que se les concede valor probatorio en términos artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Posteriormente, derivado de la cesión onerosa de \*\*\*\*, comparecieron a juicio los licenciados \*\*\*\* en su carácter de apoderados legales de "\*\*\*\*" quien a su vez es apoderado legal de la cesionaria "\*\*\*\*", quienes justificaron la personalidad con que se ostentan con la copia certificada de la escritura pública \*\*\*, del Protocolo del Notario Público número 233 del Distrito Federal ahora Ciudad de México, de la que se desprende el poder que otorga "\*\*\*\*" a favor de los promoventes; asimismo con la copia certificada de la escritura pública \*\*\*, del Protocolo del Notario Público número 200 del Distrito Federal ahora la Ciudad de México, de la que se desprende poder general que otorga "\*\*\*\*" a favor de la sociedad denominada \*\*\*.

Documentales públicas a la cuales se les otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por \*\*\*, quien a su vez resulta ser apoderada legal de la actora "\*\*\*\*" a favor de los Licenciados \*\*\* y \*\*\*.

Asimismo, se encuentra glosado el primer testimonio del contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria celebrado por una parte por \*\*\*\* y por otra parte \*\*\*\*, mismo que consta en la escritura pública \*\*\*, de \*\*\*, del Protocolo del Aspirante a Notario Público, en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Federal. Así mismo obra en autos copia certificada de la escritura número \*\*\* de fecha \*\*\*, en la que obra \*\*\* sobre diversos créditos celebrado por una parte la Institución denominada \*\*\* única y exclusivamente en su carácter de fiduciaria del fideicomiso \*\*\*, el cedente o fiduciario y por la otra \*\*\* como cesionario.

A su vez obra copia certificada de la escritura pública número \*\*\* otorgada ante la fe del Notario Público número 243 de la Ciudad de México, la cual contiene el consta Contrato de Cesión Onerosa de Crédito y de los derechos litigiosos y adjudicatorios de derechos celebrado por una parte "\*\*\*\* en su carácter de cedente y "\*\*\*\*\* en su carácter de cesionario.

Documentales públicas a las cuales, se les otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, de los cuales se desprende las diversas cesiones de los derechos litigiosos, derivado del contrato hipotecario base de la acción, acreditándose en su conjunto la legitimación activa que tiene la parte actora "\*\*\*\*\* por conducto de sus apoderados legales, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y de la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada \*\*\*\*\*, al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio.





**PODER JUDICIAL**

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

9

**IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** En el presente juicio se advierte que no existió oposición de la parte demandada \*\*\*\* al omitir dar contestación a la demanda incoada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado y notificado de la misma, consecuentemente se procede a analizar la acción ejercitada por "\*\*\*\*", por conducto de sus apoderados legales.

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

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

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

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

**"HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA.** *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el*

*Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil."*

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

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

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

Por lo que, en la vía especial hipotecaria se tramitará todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como



su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

## PODER JUDICIAL

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

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

En este orden, el primer requisito señalado, se encuentra colmado, ya que, el crédito que se reclama en este juicio consta en la escritura pública \*\*\*, de \*\*\*, del Protocolo del Aspirante a Notario Público, en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Federal, donde se encuentra glosado el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron por una parte \*\*\*, quien a su vez cedió los derechos de cobro y derechos litigioso derivado del crédito hipotecario que nos ocupa a \*\*\*\* y quien a su vez cedió los derechos litigiosos del referido contrato a \*\*\* y \*\*\*\*, mismo que fue exhibido en **primer testimonio**, acto que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, número de folio real \*\*\*.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que la parte demandada dio motivo al **vencimiento anticipado** toda vez que \*\*\*\*, se abstuvo de pagar a su representada, en la forma y términos pactados, dejando de cubrir amortizaciones a partir del **mes de julio del dos mil doce**, 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 tercera** de las cláusulas financieras, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso **a)**, se estipuló si el acreditado deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme al contrato celebrado.

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 acreditada, no ofreció prueba alguna para demostrar el pago de lo reclamado.

Lo anterior, queda corroborado con la **documental privada** consistente en la certificación de adeudos expedida por **\*\*** de **\*\*\***, documento del cual se desglosa el adeudo de la parte demandada **\*\*\*\*** de las obligaciones contraídas en el documento base de la acción, del cual, se desprende que el incumplimiento de la parte demandada inició en el **mes de julio del dos mil doce**.

Documental privada que al no ser objetada por la parte contraria, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la cual se acredita que la parte demandada **\*\*\*\*** incumplió con el pago al que se obligó en el contrato base de la acción generándose los adeudos consignados, ya que, de dicho certificado se advierte que la parte demandada dejó de cumplir con sus pagos a que se encontraba obligado respecto del



## PODER JUDICIAL

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

13

contrato base de la acción, además, que no debe pasar por desapercibido que la parte demandada tenía expedito su derecho para ofrecer prueba para desvirtuar los datos contenidos en el citado documento, lo que en la especie no aconteció pues no obstante que fue emplazada y se le corrió traslado con los documentos anexos a la demanda entre ellos el certificado aludido, además que omitió oponer defensas y excepciones de su parte, ni tampoco aportó medio probatorio que desvirtuara el contenido de la citada documental, lo que desde luego trae como consecuencia que se actualice lo dispuesto en el artículo **444** del Código Procesal Civil, por ende, el documento de análisis adquiera pleno valor probatorio.

Acorde con lo anterior, la parte actora en el hecho marcado con el número seis manifestó que **se da el caso que el deudor y ahora demandado, en contravención a lo estipulado en el contrato base de la acción, ha dejado de liquidar el importe al que se obligó incumpliendo con la obligación principal a partir del mes de julio del dos mil doce**, hechos que se tienen confesados por \*\*\*\* al no haber contestado la demanda entablada en su contra de conformidad en el último párrafo del artículo 368 del Código Procesal Civil vigente, misma que adminiculada con la certificación de adeudos expedida por el facultado de la parte actora, se desprende el incumplimiento de pago en que ha incurrido la parte demandada.

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

*Época: Décima Época Registro: 160301  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:  
Semana Judicial de la Federación y su  
Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3*

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

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la



## PODER JUDICIAL

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

naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

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

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

Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las

*cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.*

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

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

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

*Época: Décima Época Registro: 2011980  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del  
Semanario Judicial de la Federación Libro  
31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s):  
Administrativa Tesis: 1.8o.A.93 A (10a.)  
Página: 2935*

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN EL  
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
FEDERAL. CUANDO ALGUNA DE LAS PARTES**





**PODER JUDICIAL**

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

17

**LA OFREZCA, LA SALA SÓLO ESTÁ OBLIGADA A TOMAR EN CUENTA LAS CONSTANCIAS QUE OBREN EN EL EXPEDIENTE, AL HABER SIDO APORTADAS DURANTE ESE PROCEDIMIENTO Y NO EN UNO PREVIO.**

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

Con base a lo anterior y al no encontrarse objetadas las documentales base de la acción en el presente juicio, aunado a que la parte demandada

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

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

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

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por “\*\*\*\*” por conducto de sus apoderados legales, contra \*\*\*\*, ha quedado plenamente acreditada, en tal virtud:

Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte \*\*\*\*, quien a su vez cedió los derechos de cobro y derechos litigioso derivado del crédito hipotecario que nos ocupa a \*\*\* y quien a su vez cedió los derechos litigiosos del referido contrato a \*\*\* y \*\*\*\*, mismo que consta en escritura pública \*\*, de \*\*\*, del Protocolo del Aspirante a Notario Público, en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Federal, por actualizarse la causal prevista en el inciso **a)** de la



**PODER JUDICIAL**

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

19

cláusula **décima tercera** de las cláusulas financieras del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por \*\*\*\*.

Por lo tanto, se condena a la parte demandada \*\*\*\* al pago de la cantidad equivalente a **\$73,133.92 (SETENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 92/100 M.N.)**, por concepto de **adeudo capital**, generado al veintidós de abril del año dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más lo que se siga generando hasta la liquidación del adeudo.

**a) Intereses ordinarios:** Respecto la pretensión marcada con el inciso C) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses ordinarios vencidos y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de la cláusula sexta de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la cláusula **sexta de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**, las partes pactaron fijar sobre saldos insolutos mensuales a una tasa de interés anual del **12.6200% (DOCE PUNTO SEIS MIL DOSCIENTOS POR CIENTO)**.

En mérito de lo anterior, se condena a \*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$769.13 (SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios no cubiertos**, generados hasta el treinta de junio del dos mil doce, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **sexta de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**.

b) **Comisión por administración vencida:** Respecto la pretensión marcada con el inciso D) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de Comisión por Administración vencida al treinta de junio del dos mil doce, en términos de la cláusula segunda inciso B de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la cláusula **segunda inciso B de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**, las partes pactaron fijar la cantidad equivalente a **\$57.60 (CINCUENTA Y SIETE PESOS 60/100 M.N.)** mensual por concepto de comisión por administración vencida.

En mérito de lo anterior, se condena a \*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$57.60 (CINCUENTA Y SIETE PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de **comisión por administración vencida**, generados hasta el treinta de junio del dos mil doce, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **segunda inciso b, de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**.

c) **Saldo Comisión garantía de incumplimiento vencida:** Respecto la pretensión marcada con el inciso E) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de Saldo Comisión garantía de incumplimiento vencida, al treinta de junio del dos mil doce, en términos de la cláusula segunda inciso C de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la cláusula **segunda inciso C de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**, las partes pactaron fijar la cantidad equivalente a **8.1869 (OCHO PUNTO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE)** del importe de pago



mensual por concepto de garantía de incumplimiento vencida.

## PODER JUDICIAL

En mérito de lo anterior, se condena a \*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$70.52 (SETENTA PESOS 52/100 M.N.)**, por concepto de **garantía de incumplimiento vencida**, generados hasta el treinta de junio del dos mil doce, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula segunda inciso C, de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.**

d) **Intereses moratorios:** Respecto la pretensión marcada con el inciso F) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses moratorios vencidos y no pagados y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de la cláusula octava inciso B) de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la **cláusula octava inciso B) de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**, las partes pactaron fijar un interés moratorio que resulta de multiplicar 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria pactada en el contrato base de la acción, por todo el tiempo que dure la mora, que se computará sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito.

En mérito de lo anterior, se condena a \*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$94,249.97 (NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 97/100 M.N)** por concepto de **intereses moratorios vencido y no pagados**, hasta el veintidós de abril del año dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula octava**

**inciso B) de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.**

**c) Plazo voluntario:** Atento a lo anterior, se concede a la demandada \*\*\*\*\*, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procedáse al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

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

En el asunto que nos ocupa, la presente resolución le es adversa a la parte demandada \*\*\*\*\*, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

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

**VII.- PLAZO DE TOLERANCIA PARA LA EMISIÓN DE LA PRESENTE SENTENCIA.** Finalmente, se hace constar que en la emisión de la presente determinación atendiendo a la



**PODER JUDICIAL**

23

carga de trabajo que impera en el juzgado, se procedió a hacer uso del plazo de tolerancia previsto por el artículo 102 del Código Procesal civil en vigor.

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

### **RESUELVE**

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

**SEGUNDO.** La parte actora "\*\*\*\*" a través de sus apoderados legales, **acreditó** la acción que ejerció contra \*\*\*\* por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia:

**TERCERO.-** Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por una parte \*\*\*, quien a su vez cedió los derechos de cobro y derechos litigioso derivado del crédito hipotecario que nos ocupa a \*\*\* y quien a su vez cedió los derechos litigiosos del referido contrato a \*\*\*\*, mismo que consta en la escritura pública \*\*, \*\*\*\*, del Protocolo del Aspirante a Notario Público, en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Federal, por actualizarse la causal prevista en el inciso **a)** de la cláusula **décima tercera** de las cláusulas financieras del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por \*\*\*\*.

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

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\* al pago de la cantidad equivalente a **\$73,133.92 (SETENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 92/100 M.N.)**, por concepto de **adeudo capital**, generado al veintidós de abril del año dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más lo que se siga generando hasta la liquidación del adeudo.

**QUINTO.-** Se condena a \*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$769.13 (SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios vencidos**, generados hasta el treinta de junio del dos mil doce, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **sexta de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**.

**SEXTO.-** Se condena a \*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$57.60 (CINCUENTA Y SIETE PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de **saldo comisión por administración vencida**, generados hasta el treinta de junio del dos mil doce, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **segunda inciso b, de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**.

**SÉPTIMA.-** Se condena a \*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$70.52 (SETENTA PESOS 52/100 M.N.)**, por concepto de **saldo comisión garantía de incumplimiento vencida**, generados hasta el treinta de junio del dos mil doce, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **segunda inciso C, de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**.





**PODER JUDICIAL**

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

25

**OCTAVA.-** Se condena a \*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$94,249.97 (NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 97/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios vencido y no pagados**, hasta el veintidós de abril del año dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula octava inciso B) de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.**

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

**DÉCIMA.-** Se le condena a la demandada \*\*\*\*, al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

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

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, **en definitiva**, lo resolvió y firma la Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, ante el

Primer Secretario de Acuerdos **Licenciado HÉCTOR  
CARLOS LÓPEZ DÍAZ**, con quien actúa y da fe.

AAD/Mrad\*