



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

**Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a cinco de
noviembre de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver en definitiva sobre el
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, promovido por
BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO
FINANCIERO BANORTE, por conducto de su Apoderado
Legal en contra de *****, en los autos del expediente
número **236/2021-2**, radicado en la Segunda Secretaría,
y,

R E S U L T A N D O

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito
presentado el *veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno*,
ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito
Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de
Morelos, que por turno correspondió conocer a este
Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto
Distrito Judicial del Estado, compareció *****en su
carácter de Apoderado Legal de BANCO MERCANTIL DEL
NORTE, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, promoviendo
en la vía Especial Hipotecaria, la acción real hipotecaria,
demandando de ***** 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
ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE, y la hoy demandada,
*****, que se hizo constar en Escritura Pública
Número 34,157 de fecha nueve de diciembre de dos mil
veinte, pasada ante la fe del Licenciado ***** Titular*

de la Notaría número SIETE; de esta Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico *****; 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 por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

B) El pago de la cantidad de *****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 adeuda a mi poderdante, desde el día tres de mayo de dos mil veintiuno, acreditado por el Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, C.P. ***** con número de cédula profesional *****; debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. Estado de cuenta que en original acompaño 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.

C) El pago de la cantidad de *****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados a partir del tres de mayo de dos mil veintiuno; tal 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 conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA SEPTIMA 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 *****cantidad que se reclama por concepto de comisión por autorización de crédito diferida generados a partir del tres de mayo de dos mil veintiuno, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. 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.

E) El pago de la cantidad de *****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGURO, generados a partir del tres de mayo de dos mil veintiuno; tal como se demuestra con el estado de adeudo certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DÉCIMO 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.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario

Sentencia definitiva

F) El pago de la cantidad de *****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, generados a partir del cuatro de julio de dos mil veintiuno, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses moratorios que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA OCTAVA, 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 *****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR CONBRANZA, generados a partir del cuatro de julio de dos mil veintiuno; tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y 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 consignada, 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 como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; exhibió los documentos que consideró base de su acción e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2. Radicación de la controversia. Por acuerdo de veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a *****, para que en el plazo de cinco días compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra, así

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

también se les requirió a ambas partes para que en el término de tres días designaran perito valuador de su parte; se designó como perito valuador del Juzgado al Ingeniero *****; asimismo, se mandó inscribir la cedula hipotecaria en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; el catorce de octubre de dos mil veintiuno, previo citatorio respectivo, se emplazó y corrió traslado a ***** de la demanda incoada en su contra.

3.- Mediante acuerdo de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada al no contestar la demanda dentro del plazo legal que le fue otorgado, asimismo, se le tuvo por perdido el derecho para designar perito valuador de su parte y se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por lo que la pericial se perfeccionara con el solo dictamen del perito designado por este Juzgado, asimismo se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en el auto de radicación, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le hagan mediante el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos y, con fundamento en el numeral 632 del Código procesal Civil del Estado de Morelos, se ordenó turnar los autos para oír sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 21, 22, y 29** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que a la letra prevén:



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

“ARTICULO 18.- DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE. *Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.”*

“ARTICULO 21.- COMPETENCIA EN EL MOMENTO DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. *La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores.”*

“ARTICULO 22.- RECONOCIMIENTO DE COMPETENCIA. *El Tribunal que reconozca la competencia de otro por providencia expresa, no puede sostener la propia. Si el acto de reconocimiento consiste sólo en la cumplimentación de un exhorto, el tribunal exhortado no estará impedido para sostener su competencia, cuando se trate de conocer del negocio con jurisdicción propia.”*

“ARTICULO 29.- COMPETENCIA POR MATERIA. *La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.*

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el dispositivo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

“CRITERIOS PARA FIJAR LA COMPETENCIA.

La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”

En ese tenor y 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.

De igual manera, y tratándose de la **competencia**

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

por razón de territorio, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción II y III** del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos que a la letra dispone:

“ARTICULO 34.- COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio; ...”

Lo anterior se determina así, pues del **capítulo de cláusulas comunes o no financieras**, de la cláusula vigésima octava del contrato de crédito base de la acción, se advierte que ambas partes convinieron que se someterían a los tribunales competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de dicha escritura, a elección de la parte actora, por lo tanto, al encontrarse el inmueble que quedo sujeto a garantía hipotecaria en Jojutla, Morelos, resulta incuestionable la competencia territorial que asiste para Juzgar este proceso.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción; análisis anterior 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.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de **presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.**

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Por tanto, se procederá a estudiar 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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, de la Novena Época en materia Común, emitida por la Primera Sala, con número de registro: 178665, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Abril de 2005, identificada bajo el número de Tesis: 1a./J. 25/2005, visible en la página: 576, de rubro y texto siguiente:

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

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el 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 judicial determina que **la vía elegida** por el Apoderado Legal de **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE” SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, es la procedente atento a lo dispuesto por los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues en ese sentido, el primer precepto legal en cita dispone:



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución 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 pública 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”.

Mientras que el numeral 624 siguiente, establece:

“Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos. I. Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía. II. Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III. Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.

Preceptos legales de los que se deduce que la vía elegida por la parte actora, es la procedente, toda vez que del escrito inicial de demanda, se advierte que pretende el pago del crédito garantizado mediante hipoteca, en términos del Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción.

III. LEGITIMACIÓN. Previamente, a realizar el estudio del fondo del presente asunto, se debe establecer la legitimación procesal de las partes en el mismo, pues es un presupuesto procesal necesario, el cual estudio la procedencia de la acción que se ejercita, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia, de la Novena Época, en materias Civil y común, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de registro digital 189294, publicada en el Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, bajo el número de Tesis VI.2o.C. J/206, visible en la página: 1000, que es del tenor literal siguiente:

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.*”

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“ARTICULO 191.- LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. *Habrà 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. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:*

I.- El acreedor podrá ejercitar la pretensión que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede combatir la pretensión pagando al demandante el monto de su crédito;

II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél;

III.- Cuando por haberse interpuesto tercería ante un juzgado menor por cuantía mayor de la que fija la Ley para negocios de su competencia, se hayan remitido los autos a otro juzgado y el tercer opositor no concurra a continuar la tercería;

IV.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercerán las pretensiones pertenecientes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita;

V.- El comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario. Sin embargo, no puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños;

VI.- Cualquiera heredero o legatario puede ejercitar las pretensiones mancomunadas por título de herencia o legado, mientras no se haya nombrado interventor o albacea. Si ya hay nombramiento a éstos compete el deducirlas, y sólo lo podrán hacer los herederos o legatarios, cuando requerido para ello el albacea o el interventor se rehusare a hacerlo; y,

VII.- En los demás casos en que la Ley lo autorice de manera expresa.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

En ese tenor, es menester en primer término, establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al estudio del fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad del promovente del juicio, Licenciado ***** , en su carácter de Apoderado Legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, quien justificó su personalidad en juicio a nombre y representación de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, con la copia certificada de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veinte, de la Escritura Pública número 39,544, de fecha ocho de abril de dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado ALEJANDRO EUGENIO PÉREZ TEUFFER FOURNIER, Notario Público

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

número cuarenta y cuatro, del Estado de México, con residencia en Huixquilucan, que contiene el poder general y especial que se otorgó a su favor, por lo tanto, se encuentra facultado para promover a nombre de su representante en el presente juicio; quien demanda de ***** , las prestaciones que indicaron en su escrito inicial de demanda, para cuyo efecto exhibieron, el **Primer Testimonio de la escritura pública número 34,157 de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte**, pasada ante la Fe del Licenciado ***** , Notario Público Titular de la Notaría Pública, número siete, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con residencia en Cuernavaca, Morelos, que contiene el CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por los señores *****y ***** , en su carácter de vendedores y por otra parte la compradora ***** , así como el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado** celebrado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, representada en ese acto por sus Apoderadas Legales mancomunadas y por otro lado la demandada *******, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número ***** , el veintiséis de mayo de dos mil veintiuno; documentales con las que se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su Apoderado Legal para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, y se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada en el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por el numeral 179 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, que literalmente dice: *“Solo puede iniciar un procedimiento*



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

judicial o intervenir en el quien tiene interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”; por lo que a las documentales públicas previamente justipreciadas, se les otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 437 fracción II¹, 490² y 491³ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Cobra aplicación a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial, Sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en la Tesis: VI.2o.C. J/206, Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 horas, Registro: 2019949, Décima Época del Semanario Judicial de la Federación, que en su rubro y texto es del tenor siguiente:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio*

¹ **ARTÍCULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar. La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que, en su caso, prevengan las leyes. Por tanto, son documentos públicos: I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas; II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete...”

² **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

³ **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

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.”

IV. MARCO LEGAL APLICABLE.-

Resultan aplicables al asunto que se resuelve los artículos **1º, 4º, 14, 16, y 17** de la Constitución Política Mexicana, mismos que disponen:

“Artículo 1º. *En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.*

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.

Artículo 4º *El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.*

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus hijos...

En todas las decisiones y actuaciones del Estado se velará y cumplirá con el principio del interés superior de la niñez, garantizando de manera plena sus derechos. Los niños y las niñas tienen derecho a la satisfacción de sus necesidades de alimentación, salud, educación y sano esparcimiento para su desarrollo integral. Este principio deberá guiar el diseño, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas públicas dirigidas a la niñez...



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

Artículo 14.- *Nadie podrá ser privado 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 y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho....*

Artículo 16. *Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...*

Artículo 17. *Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.*

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales...”

Además, atendiendo a lo establecido por los preceptos **2°, 3°, 4°**, del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, mismos que prevén:

ARTICULO 2°.- DERECHO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. *Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma ni ejercer violencia para reclamar su derecho.*

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

ARTICULO 3°.- ORDEN PÚBLICO DE LA LEY PROCESAL. *La observancia de las disposiciones procesales es de orden público; en consecuencia, en el trámite para la resolución de las controversias judiciales no tendrán efecto los acuerdos de los interesados para renunciar a los derechos y a las obligaciones establecidas en este Código, o para dejar de utilizar los recursos señalados, ni para alterar o modificar las normas esenciales del procedimiento, salvo que la Ley lo autorice expresamente.*

ARTICULO 4°.- PRINCIPIO DE DIRECCIÓN DEL PROCESO. *La dirección del proceso está confiada al Juzgador, el que la ejercerá de acuerdo con las disposiciones de este Código.*

El Tribunal deberá tomar, a petición de parte o de oficio, todas las medidas necesarias que ordena la Ley o que derivan de sus poderes de dirección, para prevenir y en su caso sancionar cualquier actividad u omisión con la finalidad de impedir el fraude procesal,

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

la colusión, y las conductas ilícitas o dilatorias.

Además, son aplicables al presente juicio los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en vigor, los que a la letra dicen:

“...ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil...”

“...ARTICULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:

I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;

II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y,

III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero...”

Preceptos legales de los que se advierte que se tramitará en la **vía especial hipotecaria** todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, así como que 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 Sustantivo Civil vigente; y el artículo **624** del Código Procesal Civil Vigente



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.
*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

en el Estado de Morelos, establece y determina los requisitos para que proceda el juicio hipotecario.

Así también, tenemos que los artículos **2359** y **2366** del Código Sustantivo Civil Vigente en la Entidad, establecen, lo siguiente:

“...ARTICULO 2359.- NOCION LEGAL DE LA HIPOTECA. *La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago...”*

“...ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCION DE LA HIPOTECA. *La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria...”*

Numerales que determinan que 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; y que la hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.

V. RESOLUCIÓN DE FONDO DEL PRESENTE ASUNTO.

Ahora bien, al no existir cuestiones o incidentes

que resolver previamente se procede a analizar el fondo del presente asunto, al respecto, tenemos que la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su Apoderado legal Licenciado *****, quien reclama de *****, en su carácter de acreditada y/o garante hipotecaria, 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 ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y la hoy demandada, *****, que se hizo constar en Escritura Pública Número 34,157 de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado *****, Titular de la Notaría número SIETE; de esta Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico *****; 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 por el incumplimiento de pago en los términos pactados.*

*B) El pago de la cantidad de *****, 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 adeuda a mi poderdante, desde el día tres de mayo de dos mil veintiuno, acreditado por el Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, C.P. *****, con número de cédula profesional *****, 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.*

*C) El pago de la cantidad de *****, cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados a partir del tres de mayo de dos mil veintiuno; tal 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 conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA SEPTIMA 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.*



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

D) El pago de la cantidad de *****cantidad que se reclama por concepto de comisión por autorización de crédito diferida generados a partir del tres de mayo de dos mil veintiuno, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. 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.

E) El pago de la cantidad de *****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGURO, generados a partir del tres de mayo de dos mil veintiuno; tal como se demuestra con el estado de adeudo certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAÚSULA FINANCIERA DÉCIMO 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.

F) El pago de la cantidad de *****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, generados a partir del cuatro de julio de dos mil veintiuno, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses moratorios que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAÚSULA FINANCIERA OCTAVA, 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 *****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR CONBRANZA, generados a partir del cuatro de julio de dos mil veintiuno; tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y 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 consignada, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

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

l) El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine.”

Por su parte, la demandada *****, como consta en autos, fue debidamente emplazada, previo citatorio, mediante cédula de emplazamiento de fecha catorce de octubre de dos mil veintiuno, visible a fojas 114 a 120, conforme a las reglas establecidas en el artículo **131** del Código Procesal Civil en vigor, quedando la finca en depósito judicial, y no obstante que se encontraba debidamente emplazada a juicio, dicha demandada no compareció ante este Juzgado para deducir sus derechos **dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto**, por tal motivo se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, siguiéndose el presente juicio en su **rebeldía**, omitiendo con ello comparecer a juicio, para hacer valer defensa alguna a su favor o hacer pago de lo reclamado, por lo que de conformidad a las reglas del artículo **368** del Código Procesal Civil en vigor, se presume que acepta los hechos de la demanda; teniéndose únicamente como prueba el **documento base de la acción consistente en el primer testimonio de la escritura pública número 34,157 (treinta y cuatro mil ciento cincuenta y siete)**, de nueve de diciembre de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Titular de la Notaría Pública número siete, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, mismo que contiene por un lado, **CONTRATO DE COMPRAVENTA** celebrado entre los señores vendedores *****y ***** y la señora *****, como compradora; y por otro lado, el **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR y GRADO**, otorgado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** y por otro



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.
*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

lado, la demandada *****, en su carácter de **acreditada**, escritura pública debidamente registrada con fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, bajo el número de folio electrónico inmobiliario *****, hasta por la cantidad de *****, garantía hipotecaria constituida en primer lugar y grado a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE; por otro lado *****, en su carácter de Apoderado Legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, justificó su personalidad en juicio a nombre y representación de la actora, con la copia certificada del Testimonio Número *****, de fecha ocho de abril de dos mil trece, celebrado ante la fe del Notario Público *****, de *****Estado de México, pasada ante fe del Notario Público Número *****de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), que contiene el poder general y especial que se otorgó a su favor, certificación realizada el veintiuno de septiembre de dos mil veinte, realizada por el Notario número Treinta y tres de la Ciudad de México, antes Distrito Federal.

Documentales a las cuales en términos generales, se les confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud que, con las mismas se evidencia el derecho que tiene la parte actora de reclamarlo, y como se estableció en el considerando III de la presente sentencia, también el derecho que tiene para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, al quedar demostrada la legitimación procesal activa de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA**

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

MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, para interponer la demanda; así como la legitimación procesal pasiva de *****.

Documental de la cual se advierte que en la **CLÁUSULA PRIMERA** del apartado de las cláusulas financieras del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, se otorgó a la acreditada ***** un crédito de hasta la cantidad de ***** obligándose el cliente a destinar las cantidades que disponga del crédito para la adquisición del inmueble; dentro de cuyo contenido no quedaban comprendidos los intereses, comisiones, gastos y accesorios que debía de cubrir el acreditado por la utilización del crédito, los cuales serían pagaderos en los términos establecidos en el contrato basal.

Así mismo, se observa en la cláusula **FINANCIERA SEXTA,** del contrato base de la presente acción se estableció que la parte demandada se obliga a pagar en el domicilio del actor, el importe del crédito, sus respectivos intereses y accesorios, mismos que se encuentran especificados en las cláusulas **SÉPTIMA, OCTAVA Y DÉCIMA PRIMERA del apartado de las cláusulas financieras del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado,** base de la presente acción.

De igual forma, se advierte de la documental pública en estudio que el crédito hipotecario fue celebrado a plazo cumplido, tal y como se pactó en la **cláusula cuarta,** del apartado de **cláusulas financieras del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado,** en la que se estipuló que:

“...CUARTA.- PLAZO DEL CONTRATO.- El plazo de vigencia de este contrato se iniciará a partir



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

del día nueve del mes de diciembre del año 2020- dos mil veinte para concluir el nueve del mes de diciembre del año 2040- dos mil cuarenta...”

Obligándose la ahora demandada a cubrir las **amortizaciones** del crédito, la tasa de **interés ordinario, moratorio** y accesorios, especificadas en las cláusulas **SÉPTIMA, OCTAVA Y DÉCIMA PRIMERA del apartado de las cláusulas financieras del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado**, base de la presente acción.

Conteniendo además dicho contrato en la **CLAÚSULA DÉCIMA CUARTA del apartado de cláusulas financieras del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado**, en el que pactan que ***** , hipoteca expresa en primer lugar y grado el inmueble de su propiedad que ha quedado descrito e identificado en el antecedente primero de la citada Escritura, mismo que es: **LOTE ***** , UBICADO ***** IDENTIFICADO COMO ***** , CON LA CASA HABITACIÓN Y DEMÁS CONTRUCCIONES E INSTALACIONES EN ÉL EXISTENTES**, con una superficie de ciento cuarenta metros cuadrados, identificado catastralmente con el número Folio ***** , con las superficie, medidas y linderos ahí establecidos, los cuales aquí se tiene por reproducidos como si a la letra se insertasen, pactando además en dicha cláusula que la hipoteca que se constituye, tiene por finalidad garantizar a EL BANCO, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrae el ACREDITADO, con motivo del contrato de apertura de crédito simple, principalmente el pago del importe del crédito referido en la cláusula de importe del

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

crédito precedente, el de los intereses ordinarios, el de los intereses moratorios, el de los daños, el de los gastos y costas en caso de juicio y el de cualquiera de otras prestaciones derivadas de dicho contrato, de la Ley o de resoluciones judiciales dictadas en favor del Banco, con motivo del referido contrato de apertura de crédito simple, además que la hipoteca que se constituye permanecerá vigente y subsistente por el todo el tiempo en que el acreditado adeude cualquier prestación proveniente del aludido Contrato de Apertura de Crédito simple.

Así también, se aprecia que se encuentran reunidos los extremos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva Civil citada, ya que consta de la escritura en estudio, en la parte última, que la misma es **primer testimonio** y que contiene en la cláusula **décima séptima** del apartado de **cláusulas financieras**, estipulación en la que el BANCO se reserva la facultad de dar por **vencido anticipadamente** el plazo fijado en la cláusula de plazo del contrato, y en consecuencia el ACREDITADO deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales, además si el ACREDITADO faltare al cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas en dicho contrato o en los casos en que la Ley así lo previene o bien si el demandado dejare de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al contrato celebrado, sean estos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios o, si el demandado deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito.

Cumplíendose con ello los requisitos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva Civil vigente, siendo aplicable la siguiente tesis emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Novena Época, Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

Circuito, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: XV, Enero de 2002, Tesis: I.3o.C.256 C, Página: 1306, bajo el siguiente rubro y texto:

“...ESPECIAL HIPOTECARIO. SU PROCEDENCIA NO RADICA EN QUE EL TÍTULO EN QUE SE FUNDA SEA O NO DE CARÁCTER EJECUTIVO, SINO QUE SE EJERCITE CON BASE EN UN TÍTULO QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. El juicio especial hipotecario participa de la naturaleza del juicio ejecutivo, en cuanto a que es un juicio sumario, de términos reducidos y, por tanto, de tramitación rápida, en el que, desde su inicio, existe la posibilidad de ejecución mediante el aseguramiento de los bienes dados en garantía, por la expedición de la cédula hipotecaria. No obstante ello, no debe confundirse el juicio especial hipotecario con el juicio ejecutivo, ya que se trata de procedimientos autónomos y distintos, regulados cada uno en forma independiente por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus capítulos III y II, respectivamente, del título séptimo intitulado "De los juicios especiales y de la vía de apremio", confirmándose así la naturaleza especial de ambos juicios. De ahí que conforme a las normas que rigen los juicios especiales hipotecarios, se deduce que no necesariamente éstos se fundan en un título que trae aparejada ejecución, esto es, en un título ejecutivo, ello sin que se descarte la posibilidad de que así sea, cuando la garantía hipotecaria se haya constituido en un documento de esa naturaleza. En efecto, conforme al segundo párrafo del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que proceda el juicio en la vía especial hipotecaria es requisito indispensable lo siguiente: 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. De tales requerimientos no se deduce que el documento en que conste el crédito deba tener el carácter de título ejecutivo, pero tampoco lo prohíbe. Por tanto, puede o no ser ejecutivo el documento en el que conste el crédito garantizado con hipoteca y conforme al cual se pretenda promover juicio en la vía especial hipotecaria, siempre y cuando satisfaga los requerimientos anteriormente señalados. Por ende, lo determinante para que proceda el juicio especial hipotecario no radica en que el título en que se funda sea o no de carácter ejecutivo, sino en que se ejercite con base en un título que cumpla los requerimientos previstos en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Bajo ese contexto, la norma establecida en el artículo 443, fracción I, del código invocado, no es esencial al juicio especial hipotecario, ya que esa

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

*norma prevé el presupuesto necesario para la procedencia de un juicio ejecutivo, y que es precisamente la que se funde en un documento que tenga aparejada ejecución; previniendo como tal, entre otros, la primera copia de una escritura expedida por el Juez o el notario ante quien se otorgó. Para la procedibilidad del juicio especial hipotecario ha de atenderse, ante todo, a lo establecido en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. **En tales condiciones, para que proceda el juicio especial hipotecario no necesariamente ha de fundarse en un título ejecutivo ni, por tanto, en la primera copia de una escritura pública...***

De igual forma, apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, cuyo tenor es el siguiente:

“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. *El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculta al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del*



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario

Sentencia definitiva

deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

Por otra parte, la parte actora presentó la **documental privada** consistente en el **estado de cuenta certificado** por el C.P. *****, con Cédula Profesional *****, contador facultado por BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, conteniendo la firma de quien lo expide, quien cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, en el cual consta el desglose de los movimientos que integran el saldo conforme al esquema financiero pactado con dicha institución, actualizado al tres de agosto de dos mil veintiuno. Estado de cuenta certificado que reúne los requisitos a que se refiere el artículo 68 de la Ley General de Instituciones de Crédito, ya que hace referencia a la fecha de emisión, número de crédito, monto vencido, cantidad del crédito, fecha de emisión y de corte, del cual **se advierte que la parte demandada *****, dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir el pago correspondiente a dicho crédito a partir del tres mayo de dos mil veintiuno, es decir, **no realizó a la fecha de la expedición del citado certificado tres pagos**, y por lo tanto, en dicha documental se señala que la demandada *****, **tiene a su cargo un saldo deudor**, al haber dejado de pagar en tiempo, la cantidad que en forma mensual que se comprometió en el instrumento base de la acción, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, que no fue objetado por la parte demandada, al no haber comparecido a juicio, siguiéndose el juicio en su rebeldía, no obstante de que se encontraba debidamente**

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

notificada; documental a la que en términos de lo dispuesto por el numeral **442** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria solo para establecer la omisión de pago de la parte demandada respecto a las amortizaciones pactadas en el basal. Actualizándose con ello uno de elementos que establece el artículo **624 fracción II** del ordenamiento legal citado.

Es aplicable la tesis **Jurisprudencial** I.3o.C.114 C, Página 2120, Número de Registro 160301, Materia Civil, Libro V, Febrero de 2312, Tomo 3, Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de rubro y texto siguiente:

“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*



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

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

Asimismo, la acción de la parte actora se robustece con la prueba **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto legal y humana, e **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, las que favorecen los intereses de la parte actora, tomando en consideración que se debe apreciar a partir de un hecho acreditado, lo cual, desde luego, acontece en el presente asunto, pues de las constancias que integran el presente asunto, ha quedado acreditada la acción intentada, así como el incumplimiento de las obligaciones por la parte demandada, conforme el documento base de la acción, es decir, el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, quedando así plenamente acreditada su acción ejercitada; además de que dichas probanzas se desahogan por su propia y especial naturaleza; y, éstas de ninguna manera alguna beneficia a los intereses de la parte demandada.

Tiene apoyo a lo anterior la siguiente Tesis con número de Registro 180820, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Instancia Tribunales Colegiados, Tomo XX, agosto de 2004,

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

Materia Civil, identificada bajo el número de tesis VI.2°.C389 C, visible en la página 1657, del rubro y texto siguiente:

“PRUEBA PRESUNCIONAL HUMANA. PARA ESTABLECERLA ES IMPRESCINDIBLE QUE LA INFERENCIA JUDICIAL SE REALICE A PARTIR DE UN HECHO PLENAMENTE ACREDITADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece: "Presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido, para averiguar la verdad de otro desconocido; la primera se llama legal y la segunda humana.". En tales condiciones, para establecer una presunción, en este caso humana, por provenir del juzgador y no de la ley, es imprescindible que la inferencia judicial se realice a partir de un hecho plenamente acreditado y no de la misma presunción, pues hacerlo, claramente invierte el orden lógico en que la norma transcrita está redactada. Dicho en otras palabras, la ley señala que la presunción nace de un hecho probado y no que un hecho no probado nace de la presunción, lo cual es entendible, porque de otro modo se caería en el extremo de estimar como ciertos hechos conceptuados únicamente en el intelecto del Juez, lo que evidentemente resulta incompatible con la pretensión de búsqueda de la verdad real consignada en el artículo 443 de la legislación procesal invocada.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 174/2004. José Antonio Ramírez y Ortega. 28 de mayo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.”

En mérito de lo anterior, y de las pruebas antes valoradas, desprendiéndose de autos que la demandada *********, no justificó haber realizado pagos a partir de la fecha que el actor señala, es decir, con fecha **tres de mayo de dos mil veintiuno**, por tal motivo, y al haber convenido las partes en la cláusula **décima séptima** denominada **“vencimiento anticipado”**, en la que se estipuló que el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo para el pago del crédito reclamado y exigir de inmediato en una sola exhibición la



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, entre otros supuestos si la parte demandada *********, **dejare de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al presente contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios**, y lo antes expuesto permite a la Juzgadora considerar que la citada demandada, expresa su conformidad a los términos en que se realizaba el contrato en estudio, teniendo el conocimiento de las condiciones en que se pactaba, al constar en autos que los términos del contrato son claros y no han dejado duda sobre las intenciones de los contratantes, ya que no deben entenderse de su contenido cuestiones diferentes a la voluntad de las partes, sino al sentido literal de sus cláusulas del contrato, por ser la voluntad la Ley Suprema en los contratos, como lo disponen los artículos **1671⁴ y 1700⁵** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En consecuencia y ante los razonamientos jurídicos señalados con anterioridad, y al no haber oposición por parte de la demandada ********* a las prestaciones que le reclama la parte actora, y no habiendo justificado haber realizado pago alguno fehacientemente, toda vez que la misma no compareció a juicio a oponer defensas y excepciones de su parte, por lo tanto, al no cumplir la deudora *********, con los pagos pactados en el documento base de la acción como consta en autos, ya

⁴ **ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

⁵ **ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES.** 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. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

que **no existe más excepción que la de pago**, le asiste el derecho a la parte actora para promover el presente juicio y tener por acreditadas las pretensiones que dedujo en contra del demandado de mérito, al haberse cumplido con las exigencias, de los preceptos legales que sirven de fundamento para resolver el fondo del presente asunto, y por los razonamientos esgrimidos en líneas precedentes **se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por parte de la demandada *******, y se concluye que la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, quien compareció a juicio por conducto de su Apoderado Legal Licenciado ***** , reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en Vigor, en consecuencia **se DECLARA PROCEDENTE la acción intentada por la parte actora BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en contra de ***** , reclamada por el actor en el inciso **A)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, **teniéndose por vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado celebrado entre las partes el día nueve de diciembre de dos mil veinte**, que se hizo constar en escritura pública número **34,157 de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Titular de la Notaría número SIETE; de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con residencia en Cuernavaca, Morelos**, celebrado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, representada en ese acto por sus Apoderadas Legales mancomunadas y por otro lado la demandada



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario

Sentencia definitiva

*****, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número *****, el veintiséis de mayo de dos mil veintiuno; de conformidad con lo establecido en la **Cláusula Décima Séptima del apartado de Cláusulas Financieras del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado.**

En consecuencia, por cuanto a la prestación marcada con el inciso **B)** del escrito inicial de demanda, se condena a *****, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de ***** **concepto de Saldo de Capital Vencido** del crédito otorgado por la demandante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a la actora desde el día tres de mayo de dos mil veintiuno, atenta al Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, **C.P. *****.**

Se condena a *****, en términos de la prestación marcada con el inciso **C)**, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de *****, por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del tres de mayo de dos mil veintiuno más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de

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

Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule.

En lo que respecta a la prestación marcada con el inciso **D)**, se condena a *****, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de *****, por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA** generados desde el día tres de mayo de dos mil veintiuno, tal como quedó demostrado con el estado de cuenta certificado, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; prestación a la que se condena 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; previa liquidación que al efecto se formule.

Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **F)** Se condena a *****, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de *****por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento del tercer pago mensual incumplido, esto es, del cuatro de julio de dos mil veintiuno más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule.

Por lo que respecta a la prestación marcada en el inciso **G)**, se condena a *****, a pagar a **BANCO**



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE, la cantidad de *****por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA** generados desde el día cuatro de julio de dos mil veintiuno, tal como quedó demostrado con el estado de cuenta certificado, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; prestación a la que se condena 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; previa liquidación que al efecto se formule.

Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **E)** del escrito inicial de demanda, se determina lo siguiente: que si bien es cierto, del contrato base de la acción se estipuló lo relativo al pago de **seguros del crédito** correspondiente específicamente en la cláusula **DÉCIMA SEXTA**, del contrato base de la presente acción; que la demandada se obligaba a contratar a partir de la fecha de la firma del contrato y hasta la fecha de terminación del mismo, un seguro de cobertura de vida, daños y de contenidos, debiéndolo mantener vigente hasta la fecha de terminación del contrato, o en la fecha que se termine o liquide de forma anticipada; en el cual el cliente y/o demandado facultó a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, para que dicha institución bancaria actora, contratase a su nombre y cuenta los mencionados seguros con la compañía aseguradora determinada en la caratula, cierto también lo es, que la parte actora, ninguna prueba ofreció para acreditar la acusación de dicho concepto que se reclama en

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

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 a firma 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 las cláusulas en que se hacen referencia a dicha facultad celebró el contrato de seguro a que estuvo obligado, presentar 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 haberse hecho **se absuelve a la demandada de esta pretensión marcada con el inciso E)**, en virtud de que no obra en actuaciones probanzas que acrediten que la parte actora haya cubierto dicha obligación.

Por cuanto a la prestación indicada con el inciso **I)**, en virtud de que la presente resolución es adversa a la demandada *********, se le condena al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 158 y 159 fracción III de la Ley Adjetiva Civil que disponen lo siguiente.

“ARTÍCULO 158.- *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia...”*

“ARTÍCULO 159.- *Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;”*



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

Atenta a lo anterior se concede a la parte demandada *****, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que realice de manera voluntaria, el pago de las cantidades a que fue condenada, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá en ejecución de la presente sentencia, al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Sirven de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales, el primero en materia Civil de la Octava época, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de registro digital: 222383, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, Junio de 1991, bajo el número de Tesis: VIII.1o. J/2, Página: 171, que dice:

“VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA). Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia entidad federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o mas mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años originalmente pactado; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y

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

además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila.”

EL segundo criterio de la Novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 192809, emitido por la Primera Sala, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Diciembre de 1999, bajo el número de Tesis: 1a./J. 80/99, Página: 140, que es del tenor literal siguiente:

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS. *Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca.”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 99, 101, 104 y 105 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, es de resolverse; y,

S E R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es **competente** para conocer y fallar el presente asunto y la **vía** elegida es la correcta, de conformidad con lo expuesto en el considerando I y II de esta resolución.

SEGUNDO. Se declara procedente la acción ejercida en la **vía Especial Hipotecaria**, próvida por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su apoderado



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Vs.
*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

legal, en contra de *****, en su carácter de **ACREDITADA Y/O GARANTE HIPOTECARIA**; en consecuencia:

TERCERO. Por cuanto a la prestación marcada con el inciso A), **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado celebrado entre las partes el día nueve de diciembre de dos mil veinte**, que se hizo constar en escritura pública número **34,157 de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado *******, Titular de la Notaría número **SIETE**; de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con residencia en Cuernavaca, Morelos, celebrado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, representada en ese acto por sus Apoderadas Legales mancomunadas y por otro lado la demandada *****, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número *****, el veintiséis de mayo de dos mil veintiuno; de conformidad con lo establecido en la **Cláusula Décima Séptima del apartado de Cláusulas Financieras del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado.**

CUARTO. En consecuencia, por cuanto a la prestación marcada con el inciso B) del escrito inicial de

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

demanda, se condena a *****, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **\$875,148.12 (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS 12/100 M.N.)**, por concepto de **Saldo de Capital Vencido** del crédito otorgado por la demandante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a la actora desde el día tres de mayo de dos mil veintiuno, en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

QUINTO. Se condena a *****, en términos de la prestación marcada con el inciso C), a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de *****por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del tres de mayo de dos mil veintiuno más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, prestación a la que se condena 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; previa liquidación que al efecto se formule.

SEXTO. En lo que respecta a la prestación marcada con el inciso D), se condena a *****, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de *****por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA** generados desde el día tres de mayo de dos mil veintiuno, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA**



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 236/2021-2
Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Vs.

*****.

Juicio: Especial Hipotecario
Sentencia definitiva

FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule.

SÉPTIMO. Por cuanto a la prestación marcada con el inciso F) Se condena a ***** , a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de *****por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento del tercer pago mensual incumplido, esto es, del cuatro de julio de dos mil veintiuno más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO. Por lo que respecta a la prestación marcada en el inciso G), se condena a ***** , a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de *****por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA** generados desde el día cuatro de julio de dos mil veintiuno, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; prestación a la que se condena 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; previa liquidación que al efecto se formule.

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

NOVENO. Se absuelve a ***de la pretensión marcada con el inciso E),** en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

DÉCIMO. Por cuanto a la prestación indicada con el inciso **I),** en virtud de que la presente resolución es adversa a la demandada *******,** se le condena al pago de gastos y costas generados en esta Primera Instancia.

DÉCIMO PRIMERO. Se concede a la parte demandada *******,** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que realice de manera voluntaria, el pago de las cantidades a que fue condenado, apercibido que, en caso de no hacerlo, se procederá en ejecución forzosa de la sentencia, al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora o a quien sus derechos representen.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, **en definitiva,** lo resolvió y firma, la **M. en D. GEORGINA IVONNE MORALES TORRES,** Jueza del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **MARÍA GABRIELA CORONEL FLORES,** con quien legalmente actúa y quien da fe.