



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca; Morelos, veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver sobre el **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por ***** persona moral que actúa en su carácter de Apoderada Legal de *****, ahora como acreditante *****, en contra de *****, en los autos del expediente número **312/2017**, radicado en la Segunda Secretaría; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado el siete de agosto de dos mil diecisiete, ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, compareció ***** a través de sus Apoderados Legales, persona moral que actúa en su carácter de Apoderada Legal de ***** promoviendo en la vía Especial Hipotecaria, y 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 con interés y Garantía Hipotecaria, que Celebraron por una parte en su carácter de ACREDITANTE ***, y el hoy demandado el C. *****, en su carácter de "ACREDITADO" y como "*****", que se hizo constar en escritura pública número ***** de fecha *****, pasada ante la fe del *****, Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en esta Ciudad, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cuernavaca, Morelos, (sic) en el en el Registro *****, Foja *****, Tomo/Libro *****, Volumen *****, Sección *****, de fecha *****, Documental Pública cuyo PRIMER TESTIMONIO se acompaña a la presente como ANEXO 3; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.**

B).- El pago de *** UNIDADES DE INVERSION (UDIS) (*****) equivalentes al día *****, a la cantidad de \$***** (*****); por concepto de Saldo de Capital vencido del crédito otorgado por LA ACREDITANTE y constituido por el saldo insoluto vigente más las amortizaciones vencidas y no pagadas; por lo que en consecuencia constituye la SUERTE PRINCIPAL en el presente Juicio y cantidad adeudada por éste concepto. Saldo de Capital vencido 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 acompañamos a la presente como **ANEXO 8**; y que menciona que el cómputo es al día *********. 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 ******* UNIDADES DE INVERSION (UDIS) (*****)** equivalente al día *********, a la cantidad de la cantidad de **\$***** (*****)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados y no pagados al día *********, 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 **CLÁUSULA CUARTA** del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

D).- El pago de la cantidad que resulte por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA QUINTA** del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E).- El pago de ******* UNIDADES DE INVERSION (UDIS) (*****)** equivalentes al día *********, a la cantidad de **\$***** (*****)**; cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN**, generados del día *********, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta Certificado que a la presente demanda anexa; más la cantidad que se sigan devengando por éste concepto hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLAUSULA TERCERA**, del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F).- El pago de ******* UNIDADES DE INVERSION (UDIS) (*****)** equivalentes al día *********, a la cantidad de **\$*******; cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBERTURA** generados y no pagados al día *********, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLAUSULA TERCERA** del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria Basal.

G).- El pago de ******* UNIDADES DE INVERSION (UDIS) (UN MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO VEINTICINCO)** equivalentes al día *********, a la cantidad de **\$*******; cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMAS SEGUROS** generados y no



PODER JUDICIAL

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

*pagados al día *****, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLAUSULA SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria Basal.*

*H).- Ejecución y entrega de la Garantía Hipotecaria consignada en la **CLÁUSULA NOVENA** del Contrato Base de la Acción, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.*

I).- El pago de los gastos y costas que originen la tramitación del presente juicio."

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. Por acuerdo de diez de agosto de dos mil diecisiete, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado al demandado, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra, se designó como perito de este juzgado al Arquitecto *****, asimismo se les requirió a las partes para que dentro del plazo de cinco días designaran perito valuador de su parte, apercibidos que de no hacerlo, el avalúo se perfeccionara con el dictamen que rinda el perito que en su caso sea designado por este juzgado.

3.- Por auto de veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, y atendiendo al razonamiento actuarial de trece de septiembre de dos mil diecisiete, en donde la fedataria hizo constar que la parte demandada *****, no habitaba en el domicilio señalado, por lo que se ordenó girar oficio al Instituto Mexicano del Seguro Social (**IMSS**), Instituto Nacional Electoral (**INE**), Teléfonos de México (**TELMEX**) y Comisión Estatal de Seguridad Pública (**CES**), para que en el término de CINCO DÍAS, manifestaran si en sus archivos o registros tienen registros del domicilio del demandado.

4.- Por auto de dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, se tuvo por presentado al Apoderado Legal

de TELEFONOS DE MEXICO, informando que **no se localizo registro** a nombre de *****

Mediante auto de veinte de octubre de dos mil diecisiete, se tuvo por presentado al Encargado de Despacho de la Dirección General de la Unidad Jurídica en materia de Seguridad Pública, mediante el cual informo que se localizaron dos domicilios del demandado *****, mismo que se ordeno poner a la vista

En auto de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete, se tuvo por presentada a la Vocal del Registro Federal de Electores, mediante el cual informo que no se encontró registro de *****.

5.- Mediante auto de treinta de octubre de dos mil diecisiete, se tuvo a la Certificadora adscrita a la Dirección Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, haciendo del conocimiento que se inscribió la cedula hipotecario bajo el folio electrónico *****del Sistema Integral de Gestión Registral "SIGER".

6.- Por auto de treinta de octubre de dos mil diecisiete, se tuvo por presentado al Apoderado Legal del Instituto Mexicano del Seguro Social, informando que no se localizó registro a nombre de *****.

7.- Por auto de diez de noviembre de dos mil diecisiete, se ordenó girar exhorto al Juez Civil Competente de la Ciudad de México, a efecto de emplazar a *****. Exhorto que por auto de catorce de junio de dos mil dieciocho, se tuvo devuelto por el Juez Sexagésimo de lo Civil de la Ciudad de México, **sin diligenciar**.

8.- En auto veinte de junio de dos mil dieciocho, se ordenó girar de nueva cuenta exhorto al Juez Civil Competente de la Ciudad de México, a efecto de emplazar a *****. Exhorto que se tuvo por devuelto mediante auto de ocho de octubre de dos mil dieciocho.

9.- Mediante auto de treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, señalando domicilios para emplazar al demandado, y toda vez



PODER JUDICIAL

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

que los mismos, se encontraron fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordeno girar de nueva cuenta exhorto al Juez Civil Competente en la Ciudad de México.

10.- Por auto de diecisiete de enero de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, haciendo del conocimiento el desistimiento del presente juicio, al cual se le dijo que ratificado que fuera ante la presencia judicial se acordaría lo conducente, y toda vez que le había sido entregado el exhorto para emplazar al demandado, se le requirió el acuse del mismo. Y por auto de veintiocho de enero de dos mil diecinueve, se tuvo al Apoderado Legal de la parte Actora, exhibiendo por duplicado el exhorto remitido el Juez Civil Competente de la Ciudad de México.

11.- Por auto de catorce de junio de dos mil diecinueve, se tuvo por presentados a los Apoderados Legales de **"ADMINISTRADORA FOME 1"** *****, representada a su vez por *****, con el contrato de cesión onerosa de créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos que celebraron por una parte *****, en lo sucesivo "CEDENTE" o "EL FIDUCIARIO" y por la otra **"ADMINISTRADORA FOME 1"**, *****, en lo sucesivo "CESIONARIA".

Se le tuvo por reconocida la personalidad a la cesionaria **"ADMINISTRADORA FOME 1"**, *****, se ordenó el cambio de caratula del expediente, asimismo, se ordenó notificar a *****, sobre la cesión de derechos litigiosos, para que en el término de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, se le tendría por perdido su derecho para hacerlo con posterioridad.

12. Mediante auto de doce de julio de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, por medio del cual solicito girar oficios de localización de *****, al Instituto Mexicano del Seguro Social (**IMSS**), Instituto Nacional Electoral (**INE**), Teléfonos de México (**TELMEX**), Comisionado Estatal de Seguridad Pública (**CES**), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (**ISSSTE**) y Cablemás Telecomunicaciones S.A. de C.V., para que en auxilio de la impartición de justicia, realizaran una búsqueda en sus archivos o registro a

nombre de *****, y en el termino de cinco días, informaran lo conducente.

13. Por auto de diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de *Teléfonos de México*, informando que no se localizó registro alguno a nombre de *****.

Mediante auto de diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al director general Jurídico de la *Comisión Estatal de Seguridad Pública*, informando que se localizaron dos domicilios de *****, con los cuales se ordeno dar vista a la actora, para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

En auto de veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Vocal del *Registro Federal de Electores*, informando que no se localizó registro alguno a nombre de *****.

Por auto de veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al jefe de la Unidad Jurídica del *ISSSTE*, informando que no se localizo registro a nombre de *****.

14. Por auto de uno de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la actora, señalando domicilio a efecto de emplazar al demandado y toda vez que el mismo, se encontró fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil Competente de la Ciudad de México.

15. En auto de uno de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Apoderado Legal del Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Morelos, informando que en su base de datos *****, causo baja y por ende no cuenta con a la información solicitada.

Mediante auto de veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Representante de Cablemás Telecomunicaciones Sociedad Anónima de Capital Variable, informando que en su base de datos no se encontró información que coincidiera con *****.

16. En auto de cinco de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, por medio previo al emplazamiento por edictos del demandado, se ordeno girar exhorto al



PODER JUDICIAL

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

Juez Civil Competente de Ciudad de México, a efecto de que se realizara la diligencia de emplazamiento, y se agotaran los domicilios señalados.

17. Mediante auto de cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Representante Legal de Cablemás Telecomunicaciones, Sociedad Anónima de Capital Variable, informando que no se localizo domicilio de *****.

18. Por auto de seis de marzo de dos mil veinte, se tuvo a la secretaria Conciliadora adscrita al Juzgado Trigésimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México, devolviendo el exhorto sin diligenciar.

19. Mediante auto de veintidós de septiembre de dos mil veinte, se ordeno emplazar por edictos a ***** , haciéndole del conocimiento que se le concedió un termino de TREINTA DÍAS, contados a a partir de la última publicación para que produjera contestación a la demanda entablada en su contra.

20. Por auto de veintitrés de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, exhibiendo tres ejemplares del Boletín Judicial de datas catorce, diecisiete y veintidós de diciembre de dos mil veinte, así como tres ejemplares del periódico "LA UNIÓN DE MORELOS", de fechas catorce, diecisiete y veintidós de diciembre de dos mil veinte.

21. En auto de nueve de abril de dos mil veintiuno, atenta la certificación secretarial hecha, se tuvo por perdido el derecho de ***** , para dar contestación a la demandada entablada en su contra, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintidós de septiembre de dos mil veinte, y se ordeno notificar las subsecuentes actuaciones por medio del boletín judicial, se señalo día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración, y se ordeno notificar a las partes.

22. Por auto de veintinueve de abril del dos mil veintiuno, se ordenó notificar por medio del boletín Judicial a ***** , el auto de catorce de junio de dos mil diecinueve.

23. El veinte de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, misma que se desahogo en sus términos, y al no haber excepciones de previo y especial pronunciamiento se ordeno abrir el juicio a prueba por el termino de cinco días, para ambas partes.

24. Por auto de veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, en atención al escrito presentado por el Apoderado Legal de la parte actora, a efecto de no vulnerar derecho alguno, se ordeno girar de nueva cuenta exhorto al Juez Civil Competente de la Ciudad de México, a efecto de emplazar al demandado *********, en el domicilio ubicado en ********* Colonia *********, Delegación o Alcaldía de *********; sin dejar sin efectos el emplazamiento por edictos, solo en caso de localizar al demandado.

25. Por auto de veintidós de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a *********, con el contrato de cesión de derechos del contrato de cesión onerosa de créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos que celebraron por una parte **"ADMINISTRADORA FOME 1", *******, en su carácter de "CEDENTE" y por la otra **"*****"**, en su carácter de "CESIONARIA".

Se le tuvo por reconocida la personalidad a la cesionaria **"*****"**, se ordenó el cambio de caratula del expediente, asimismo, se ordenó notificar a *********, sobre la cesión de derechos litigiosos, para que en el término de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, se le tendría por perdido su derecho para hacerlo con posterioridad.

Mediante auto de veintidós de setiembre se tuvo al secretario Conciliador del Juzgado Vigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, devolviendo el exhorto debidamente diligenciado.

26. Por auto de veintidós de setiembre de dos mil veintiuno, atenta certificación hecha, se dejo sin efectos el emplazamiento hecho por edictos ordenado por auto de veintidós de setiembre de dos mil veinte, el auto de nueve de abril de dos mil veintiuno, y la audiencia de veinte de mayo de dos mil veintiuno.

Asimismo, y previa certificación secretarial hecha, y toda vez que el demandado no dio contestación a la demanda entablada en su contra, se tuvo por



PODER JUDICIAL

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

contestada en sentido negativo, y se ordeno que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se notificaran por medio del Boletín Judicial que emite este H. Tribunal y en términos del artículo 632 del Código Procesal Civil vigente, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que en derecho correspondiera, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, antes Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 21, 23, 25, 29 y 34 fracción II** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que a la letra prevén:

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

"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 en virtud de que es eminentemente civil al ejercitarse una acción hipotecaria derivada de un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria misma que se encuentra en primera instancia.

De igual manera, y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción II** 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...”

Lo anterior se determina así, pues **del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, en la cláusula VIGÉSIMA SÉPTIMA** se advierte: *“JURISDICCIÓN.- Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación del presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a las leyes y tribunales de México Distrito Federal, o la del lugar donde se ubique el inmueble hipotecado, a elección de “LA ACREDITANTE”, por lo que “EL ACREDITADO” y el “OBLIGADO SOLIDARIO” renuncian a la aplicación de cualquier otra ley o la jurisdicción de cualquier otro tribunal que en razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa pudiera corresponderles; y toda vez que el inmueble materia del presente juicio se encuentra identificado como ******, **CONSTITUIDO SOBRE EL INMUEBLE UBICADO *******, **EN LA COLONIA *******, **EN EL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS**, por lo tanto, resulta incuestionable la competencia territorial que asiste para Juzgar este proceso.



PODER JUDICIAL

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

II. 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 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**, que expone:

Época: Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: **Jurisprudencia**

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXI, Abril de 2005
 Materia(s): Común
 Tesis: 1a./J. 25/2005
 Página: 576

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter 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 *********, es la procedente atendió a lo dispuesto por los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil vigente



PODER JUDICIAL

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

en el Estado de Morelos, pues en ese sentido, el primer precepto legal en cita, dispone:

"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 Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción.

III. Previamente, a realizar el estudio del fondo del presente asunto, se debe establecer la legitimación procesal activa y pasiva 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 siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época

Registro: 189294

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XIV, Julio de 2001

Materia(s): Civil, Común

Tesis: VI.2o.C. J/206

Página: 1000

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. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. 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 ejercitarán 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.- Cualquier 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

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

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 el caso particular, por cuanto a la **legitimación procesal activa y pasiva** de las partes, se encuentra debidamente acreditada en el presente asunto, con las documentales consistentes en:

Copia Certificada de la escritura pública número ***** libro ***** , página ***** , de ***** , en la cual consta el contrato de cesión onerosa de créditos, derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos, que celebran por una parte "ADMINISTRADORA FOME 1", ***** , "CEDENTE", representada por ***** , a su vez representada por ***** , y la señora ***** , "CESIONARIA".

Primer Testimonio de la Escritura pública número ***** , Volumen ***** ; Página ***** de ***** , pasada ante la fe del ***** Notario Público Titular de la Notaria Número ***** de Cuernavaca, Morelos.

Documentales a la que se les concede pleno valor y eficacia probatoria, en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de ser documentos de carácter público, emitidos por funcionarios Públicos con facultades para ello.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

Corroborándose lo anterior, con los siguientes criterios Jurisprudenciales emitidos por nuestro Máximo Tribunal Constitucional

Época: Novena Época
 Registro: 176716
 Instancia: Primera Sala
 Tipo de Tesis: Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo XXII, Noviembre de 2005
 Materia(s): Constitucional, Civil
 Tesis: 1a. CXLIV/2005
 Página: 38

DOCUMENTOS PÚBLICOS, SU VALOR PROBATORIO. EL ARTÍCULO 403 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL NO VIOLA LA GARANTÍA DE AUDIENCIA. El hecho de que el citado precepto establezca que los documentos públicos no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones alegadas para destruir la acción que en ellos se funde, no viola la garantía de audiencia prevista en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en tanto se refiere sólo al valor probatorio de dichos instrumentos en cuanto a la certeza de su contenido, pero no respecto a la validez legal del acto en ellos consignado. Lo anterior es así si se toma en cuenta que la circunstancia de que un documento se revista de la formalidad de una escritura pública no implica la legalidad del acto jurídico consignado en ella. De ahí que el artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal no establezca prohibición alguna para que en juicio, por vía de acción o excepción, pueda invalidarse un acto jurídico contenido en un instrumento, por más que éste se haya elevado al rango de documento público, ya que las acciones que de él provengan están sujetas a todas las excepciones o defensas relativas a su validez intrínseca.

IV. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por *****, al respecto, es de precisarse, que le resultan aplicables al presente asunto, los numerales **623** y **624** del Código Procesal Civil que literalmente presuponen:

ARTÍCULO 623.- HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse



PODER JUDICIAL

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

conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil."

ARTÍCULO 624.- REQUISITOS DEL JUICIO HIPOTECARIO.

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

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos **2359, 2360, 2362 y 2366** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que expresan literalmente:

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

ARTÍCULO 2360.- SUJECCIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

ARTÍCULO 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.

ARTÍCULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN 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.

V.- Ahora bien, precisados los requisitos del Juicio Especial Hipotecario que establece el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se encuentran acreditados en autos, toda vez que las prestaciones que se reclaman constan en el Primer

Testimonio de la Escritura pública número *****
 Volumen *****; Página ***** de *****,
 pasada ante la fe del ***** Notario Público Titular
 de la Notaria Número ***** de Cuernavaca,
 Morelos, en la que se hizo constar el Otorgamiento de
 Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria,
 celebrado entre ***** en su carácter de
“ACREDITANTE” y por la otra parte ***** en su
 carácter de **ACREDITADO**.

Así como en la copia certificada de la escritura
 número *****; volumen *****; folio ***** de
 primero de febrero de dos mil diecisiete, pasada ante
 la fe del Notario Público número ***** del Estado de
 México, relativa a la compulsa de la escritura pública
 ***** de fecha ***** otorgada ante la fe del
 notario publico número ***** del Distrito Federal,
 que contiene la compulsa del contrato de fideicomiso
 irrevocable de administración del tres de febrero de
 dos mil diez, identificado con el número “F/262757, con
 sus respectivos convenios modificatorios, así como el
 contrato de cesión de derechos de crédito del
 veintinueve de marzo de dos mil diez, con sus
 respectivos anexos incluyendo las cartas adendum y
 del contrato de cesión de derechos de cobro sobre los
 inmuebles relacionados con los derecho de crédito del
 veinticuatro de septiembre de dos mil diez en relación
 con la identificación de los activos fideicomitidos
 aportados al referido fideicomiso y del contrato de
 prestación de servicios de administración y cobranza
 de fecha veintinueve de marzo de dos mil once; en
 relación con la identificación de los activos
 fideicomitidos aportado **al Fideicomiso “F/262757”**, que
 corresponden a los activos administrados por *****
 antes ***** misma que realizo a solicitud de
 ***** en su carácter de FIDUCIARIO del fideicomiso
 identificado con el número **“F/262757”**, representado
 por ***** antes ***** en su carácter de
 administrador de los activos que se encuentran afectos
 al fideicomiso mencionado, representada a su vez por
 las Licenciadas *****

El instrumento notarial número *****; Libro
 *****; del año ***** del índice del Notario
 Público número ***** de la Ciudad de México, de
 data veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, que
 contiene el contrato de cesión onerosa de créditos,
 derechos de cobro y derechos litigiosos, que celebran
 por una parte ***** única y exclusivamente en su



PODER JUDICIAL

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

carácter de fiduciaria en el fideicomiso número "F/262757", en lo sucesivo "EL CEDENTE" o "EL FIDUCIARIO" indistintamente, según el concepto lo requiera, representada por el señor ***** y por la otra "**ADMINISTRADORA FOME 1**", ***** en lo sucesivo "LA CESIONARIA", representada por el señor *****

Por último, la escritura número ***** Libro *****; pagina ***** del incide del notario ***** demarcación Notarial en el Estado de Morelos, de fecha ***** la cual contiene el contrato de cesión onerosa de créditos, derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos, que celebran por una parte "**ADMINISTRADORA FOME 1**", ***** en lo sucesivo "EL CEDENTE", representada por ***** a su vez representada por el Licenciado ***** y de otra la señora ***** en lo sucesivo "CESIONARIA".

Documentales que al no haber sido impugnadas por el demandado y, ser además de carácter indubitadamente público, se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo previsto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos, documentales de las cuales se desprende, concretamente que ***** otorgó un crédito a favor del demandado, garantizando el deudor el pago del crédito otorgado, con una hipoteca a favor de la hoy actora; en esta tesitura y siendo que el crédito otorgado consta en escritura pública y que las partes estipularon en la cláusula **DÉCIMA TERCERA** del contrato de apertura de crédito simple relativa al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes que la actora *****, podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de lo adeudado, el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato; y tomando en consideración que el demandado omitió dar cumplimiento a lo pactado en el contrato basal de la acción, ya que de la certificación contable exhibida por la parte actora, se advierte que el mismo dejó de cubrir sus pagos puntualmente; documental privada que al no haber sido objetada por la parte contraria, se tiene por admitida, surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente, otorgándole así plena eficacia probatoria, conforme a lo dispuesto

con los artículos **444** y **490**, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; aunado a lo anterior, debe decirse que la parte demandada no contestó la demanda instaurada en su contra ni opuso defensas y excepciones que desacreditaran los hechos de la demanda.

En este orden de ideas, al haberse cumplido con las exigencias de los preceptos que se citan en líneas que anteceden, se justifica el derecho de la parte actora para ejercitar su pretensión toda vez que refiere que la demandada dejó de realizar sus pagos en la forma y tiempo que estaba obligada, acompañando para acreditar sus manifestaciones, el estado de cuenta certificado por el Contador Público *********, contador facultado por la institución bancaria actora, en el que constan los pagos vencidos que tiene la parte demandada, de lo que se deduce que el demandado incumplió con las obligaciones pactadas en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contenido en la Escritura Pública número ********* (ciento treinta y nueve mil doscientos treinta y dos), Volumen *********; Página ********* de *********, pasada ante la fe del ********* Notario Público Titular de la Notaria Número ********* de Cuernavaca, Morelos; prueba que valorada de conformidad con el artículo **490** de la ley de la materia, tiene valor probatorio, lo anterior se estima así, pues, de dicho certificado se advierte que los demandados dejaron de cumplir con sus pagos a que se encontraban obligada respecto del contrato base de la acción, y que en el presente caso lo fue desde el uno de enero de dos mil catorce, de acuerdo a las manifestaciones de la actora, y al estado de cuenta certificado, además, no debe pasar desapercibido lo dispuesto por el artículo **68** de la Ley de Instituciones de Crédito, que es del literal siguiente:

“Los contratos o las pólizas en los que, en su caso, se hagan constar los créditos que otorguen las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta certificados por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, serán títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito.

El estado de cuenta certificado por el contador a que se refiere este artículo, hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuuarios.

El estado de cuenta certificado antes citado deberá contener nombre del acreditado; fecha del



PODER JUDICIAL

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

contrato; notario y número de escritura, en su caso; importe del crédito concedido; capital dispuesto; fecha hasta la que se calculó el adeudo; capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte; las disposiciones subsecuentes que se hicieron del crédito, en su caso; tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo; pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital; intereses moratorios aplicados y tasa aplicable por intereses moratorios".

Por otra parte, existe criterio jurisprudencial en el sentido de que el estado de cuenta a que se refiere el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de 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, de lo que se deduce que la parte demandada tenía expedito su derecho para ofrecer prueba para desvirtuar los datos contenidos en el citado documento, lo que en el presente caso no aconteció.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dice:

Séptima Época
Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: 115-120 Sexta Parte
Página: 77

HIPOTECA, LA VIA ESPECIAL HIPOTECARIA PROCEDE NO UNICAMENTE PARA RECLAMAR EL PAGO DEL CREDITO RESPECTIVO SINO TAMBIEN PARA LA CONSTITUCION DE UNA. Es inexacto que sólo puede entablarse el juicio especial hipotecario para reclamar el pago directo que una hipoteca hubiere garantizado, pues el examen del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal releva que además del pago o de la prelación del crédito correspondiente, **también se tratará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca.**

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL
DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo directo 492/78. Ana Stein de Geluda. 18 de agosto de 1978. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos.

VI.- En corolario, resulta procedente declarar el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado por *********, en su carácter de parte acreditada y garante hipotecario, y ********* en su carácter de parte acreditante, el cual se hizo constar como acto jurídico "C" de la escritura pública número ********* (ciento treinta y nueve mil doscientos treinta y dos), Volumen *********; Página ********* de *********, pasada ante la fe del ********* Notario Público Titular de la Notaria Número ********* de Cuernavaca, Morelos, en la que se hizo constar el Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre *********, en su carácter de **"ACREDITANTE"** y por la otra parte *********, en su carácter de **ACREDITADO**, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del día uno de enero de dos mil catorce; ello en base al estado de cuenta certificado de uno de noviembre de dos mil dieciséis, en relación con la prestación identificada con el inciso A) del escrito inicial de demanda, y en términos de la cláusula **DECIMA TERCERA** del contrato en cuestión.

Consecuentemente, por cuanto a las prestaciones reclamadas por el inciso **B)** del escrito inicial de demanda, se **condena** a *********, a pagar a *********, el pago de la cantidad de **\$******* equivalente a ******* UNIDADES DE INVERSION (UDIS)**, por **SUERTE PRINCIPAL**, por concepto de saldo de capital vencido equivalente al uno de noviembre de dos mil dieciséis, en términos del certificado contable de uno de noviembre de dos mil dieciséis que prevé el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Respecto a la prestación identificada con el inciso **C)**, se **condena** a *********, al pago de **\$******* equivalente a ******* UNIDADES E INVERSION (UDIS) (*****)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, calculados al día uno de noviembre de dos mil dieciséis, en términos del certificado contable de uno de noviembre de dos mil dieciséis, previsto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, como se estableció, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que para el efecto se formule, en términos de la cláusula **CUARTA**, del contrato base de la acción.



PODER JUDICIAL

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

Por cuanto al inciso **D)**, y respecto al pago por concepto de intereses moratorios, se **condena** a *********, al pago de la cantidad que resulte en razón de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria, calculados a partir del incumplimiento, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de lo pactado en la cláusula **QUINTA** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, previa liquidación que para el efecto se formule.

Ahora bien, por cuanto al inciso **E)**, se **condena** a *********, al pago de **\$*******, equivalente a ******* UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS) (*****)**, por concepto de COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN, calculada al día uno de noviembre de dos mil dieciséis, más las que se sigan devengando hasta la total liquidación del adeudo en términos de lo pactado en la cláusula **TERCERA**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, previa liquidación que para tal efecto se formule.

De igual manera, por cuanto al inciso **F)**, se **condena** a *********, al pago de **\$*******, equivalente a ******* UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS) (*****)**, por concepto de COMISIÓN POR COBERTURA, calculada al día uno de noviembre de dos mil dieciséis, más las que se sigan devengando previa liquidación que para tal efecto se formule, hasta la total liquidación del adeudo en términos de lo pactado en la cláusula **TERCERA**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

Sin que pase por inadvertido para esta autoridad, 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 **SEXTA**, del contrato base de la presente acción; que el demandado 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, *********, para que este contrate 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 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 al demandado de esta pretensión marcada con el inciso G)**, en virtud de que no obra en actuaciones probanzas que acrediten que la parte actora haya cubierto dicha obligación.

Por cuanto al inciso marcado con la letra **H)**, no ha lugar a condenar al demandado *********, en virtud de que la cláusula NOVENA del contrato base de la acción, se refiere al pago anticipado y no como lo establece la actora en su escrito inicial de demanda, sin embargo, su petición es motivo de la presente sentencia.

Respecto de la prestación marcada con inciso I) referente **Gastos y Costas**.

En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, ********* se condena al pago de gastos y costas de ésta Instancia; lo anterior en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil vigente los cuales señalan 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...”*



PODER JUDICIAL

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

"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..."

Por lo anteriormente expuesto se concede a ***** , un plazo de **CINCO DÍAS** para que de cumplimiento voluntario a la presente sentencia, contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria y en caso de no hacerlo, procédase en ejecución de sentencia al remate del bien inmueble hipotecado identificado como ***** , **CONSTITUIDO SOBRE EL INMUEBLE UBICADO ***** , EN LA COLONIA ***** , EN EL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS,** con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE** en siete metros ochocientos veinticinco milímetros con área jardinada; **AL SUR.-** en seis metros seiscientos cincuenta milímetros con el departamento dos, en un metro ciento setenta milímetros con área jardinada; **AL ESTE.-** En un metro seiscientos milímetros con terraza del mismo departamento, en un metro ochocientos sesenta milímetros con área jardinada, en seis metros seiscientos ochenta milímetros con área jardinada; **AL OESTE.-** En un metro ochenta milímetros con vestíbulo del mismo piso, en nueve metros sesenta milímetros con área jardinada, arriba en setenta y cinco metros cuadrados con subsuelo del mismo terreno y con su producto páguese al actor o quien sus derechos represente.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 505, 506, 623 y 624 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **COMPETENTE** para conocer y resolver el presente Juicio y la **VÍA** elegida es la procedente.

SEGUNDO. La parte actora ***** , probó la procedencia de su acción, contra ***** quien no

compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia,

TERCERO. Se **DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que consta en escritura número *****, Volumen *****; Página *****, de *****, pasada ante la fe del ***** Notario Público Titular de la Notaria Número ***** de Cuernavaca, Morelos, en la que se hizo constar el Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre *****, y ***** en calidad de garante hipotecario.

CUARTO. SE CONDENA al demandado ***** a pagar a *****, por cuanto a las prestaciones reclamadas por el inciso **B)** del escrito inicial de demanda, se **condena** a *****, a pagar a *****, el pago de la cantidad de \$***** equivalente a ***** **UNIDADES DE INVERSION (UDIS)**, por **SUERTE PRINCIPAL**, por concepto de saldo de capital vencido equivalente al uno de noviembre de dos mil dieciséis, en términos del certificado contable de uno de noviembre de dos mil dieciséis que prevé el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Respecto a la prestación identificada con el inciso **C)**, se **condena** a *****, al pago de \$***** equivalente a ***** **UNIDADES E INVERSION (UDIS) (*****)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, calculados al día uno de noviembre de dos mil dieciséis, en términos del certificado contable de uno de noviembre de dos mil dieciséis, previsto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, como se estableció, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que para el efecto se formule, en términos de la cláusula **CUARTA**, del contrato base de la acción.

Por cuanto al inciso **D)**, y respecto al pago por concepto de intereses moratorios, se **condena** a *****, al pago de la cantidad que resulte en razón de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria, calculados a partir del incumplimiento, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de lo pactado en la cláusula **QUINTA** del contrato de apertura de crédito simple con



PODER JUDICIAL

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

garantía hipotecaria, previa liquidación que para el efecto se formule.

Ahora bien, por cuanto al inciso **E)**, se **condena** a *********, al pago de **\$*******, equivalente a ******* UNIDADES DE INVERSION (UDIS) (*****)**, por concepto de **COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN**, calculada al día uno de noviembre de dos mil dieciséis, más las que se sigan devengando hasta la total liquidación del adeudo en términos de lo pactado en la cláusula **TERCERA**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, previa liquidación que para tal efecto se formule.

De igual manera, por cuanto al inciso **F)**, se **condena** a *********, al pago de **\$*******, equivalente a ******* UNIDADES DE INVERSION (UDIS) (*****)**, por concepto de **COMISIÓN POR COBERTURA**, calculada al día uno de noviembre de dos mil dieciséis, más las que se sigan devengando previa liquidación que para tal efecto se formule, hasta la total liquidación del adeudo en términos de lo pactado en la cláusula **TERCERA**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

Sin que pase por inadvertido para esta autoridad, 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 **SEXTA**, del contrato base de la presente acción; que el demandado 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, *********, para que este contrate 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 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 al demandado de esta pretensión marcada con el inciso G)**, en virtud de que no obra en actuaciones probanzas que acrediten que la parte actora haya cubierto dicha obligación.

Por cuanto al inciso marcado con la letra **H)**, no ha lugar a condenar al demandado *********, en virtud de que la cláusula NOVENA del contrato base de la acción, se refiere al pago anticipado y no como lo establece la actora en su escrito inicial de demanda, sin embargo, su petición es motivo de la presente sentencia.

QUINTO. SE CONDENA a ********* al pago de gastos y costas de la presente instancia, en virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada.

SEXTO.- SE CONCEDE a *********, un plazo de **CINCO DÍAS** para que de cumplimiento voluntario a la presente sentencia, contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria y en caso de no hacerlo, procédase en ejecución de sentencia al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese al actor o quien sus derechos represente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma la Licenciada **ANA GABRIELA ROGEL OLVERA**, Jueza Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante su Segundo Secretario de Acuerdos, **Licenciado JOSÉ ROBERTO ROJAS ROBLES**, con quien legalmente actúa y quien da fe.

AGRO/VS.