



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, seis de septiembre de dos mil dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **72/2021-1**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales; contra [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes Común, el día doce de marzo de dos mil veintiuno, la persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO

FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales, demandó en la vía Especial Hipotecaria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, las siguientes prestaciones:

“... A) La declaración del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, ahora Banco Santander (México), Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, en su carácter de Acreditante, y por la otra parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de acreditado y garante hipotecario, el cual se hizo constar en el Instrumento Público número [REDACTED] [REDACTED], de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, pasado ante la fe del Notario Público Número Dos de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del día tres de septiembre de dos mil veinte, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la cláusula vigésima primera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, base de la acción, y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

B) Por concepto de suerte principal, se demanda el pago de la cantidad de \$795,145.80 (SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS 80/100 M.N), misma que se integra de los siguientes preceptos:

a) La cantidad de \$762,910.20 (SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 20/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de capital exigible generado al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

generado conforme a lo pactado en la cláusula primera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que constituye el documento base de la acción.

- b) La cantidad de \$32,235.60 (TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 60/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de capital vencido generado al doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo con original se anexa y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la cláusula séptima del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base estación más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.
- c) La cantidad de \$21,490.40 (VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 40/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de capital vencido diferido generado al doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la cláusula séptima del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.
- d) El pago de la cantidad de \$29,151.21 (VEINTINUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS 21/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de intereses ordinarios diferidos, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

- e) El pago de la cantidad de \$3,908.23 (TRES MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS 23/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de seguros diferidos, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula décimo primera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.
- f) El pago de la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de COMISIONES DIFERIDOS, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución.
- g) El pago de la cantidad de \$160.00 (CIENTO SESENTA PESOS 00/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de IVA, de COMISIONES DIFERIDOS, generas hasta al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente, cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.
- h) El pago de la cantidad de \$36,478.00 (TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada con forme a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de apertura de crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

- i) El pago de la cantidad de \$5,921.18 (CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN PESOS 18/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de SEGUROS, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula décimo primera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta la solución del adeudo.
- j) El pago de la cantidad de \$1,250.00 (MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de COMISIONES, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente, cantidad que fue originada conforme a lo pactado a la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.
- k) El pago de la cantidad de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de I.V.A de COMISIONES, generadas al doce de febrero de dos mil veintiuno; tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria

base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

L) El pago de la cantidad de \$827.90 (OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS 90/100, M.N), cantidad que se reclama por concepto de INTERESES MORATORIOS, generados a partir de la fecha del cumplimiento y hasta el doce de febrero de dos mil veintiuno, conforme a la tasa de interés pactada y en los términos de la cláusula quinta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que a detalle se especifican los hechos de la demanda; más los que se sigan generando hasta el pago total de lo adeudado.

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

2.- Admisión demanda. Por auto dictado en veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar al demandado [REDACTED], en su calidad de acreditado y garante hipotecario, para que dentro del plazo de CINCO DÍAS, diera contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- Contestación demanda. Una vez que fue emplazado el demandado, por auto de catorce de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado a la parte demandada [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, dando contestación a la demanda entablada en su contra, y por opuestas las excepciones y defesas que hizo valer; dándole vista a la contraparte con el escrito de contestación para que dentro del plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho



EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

PODER JUDICIAL correspondiera.

4.- **Audiencia de conciliación.** El dos de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración, a la cual no obstante de que comparecieron las partes contrincantes en el presente juicio, no pudieron llegar a un arreglo conciliatorio; abriéndose el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

5.- **Desarrollo y citación para resolver.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, el día diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, se ordenó turnar los presentes autos, para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:

I.- **Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".¹

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

“...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...”.

Por su parte, el artículo 25 del mismo Ordenamiento Legal, señala:

“... 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.”

En consecuencia, desprendiéndose del apartado de las cláusulas no financieras, específicamente de la cláusula vigésima séptima, llamada “jurisdicción”, que las partes se sujetaron a esta jurisdicción expresamente, al establecer que quedaba a la elección de la parte actora, la competencia para dilucidar las cuestiones relativas al contrato bastión; además, de que el bien inmueble objeto de la controversia se se ubica dentro de esta jurisdicción; resulta inconcuso que esta autoridad judicial es competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo preceptúa el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68



EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

PODER JUDICIAL

de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

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

II.- **Legitimación de las partes.** A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso), y *ad causam* (o legitimación en la causa) de la parte actora persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el arábigo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: "...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...".

Por su parte, nuestro máximo tribunal de la nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende: la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la

legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular para hacerlo valer. Así, la legitimación *ad procesum* es requisito *sine qua non* para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* de la impetrante, persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o terceros interesados; es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese tenor, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de la parte actora persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales; quedó debidamente acreditada con la documental pública relativa a la copia certificada de la escritura pública número [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], pasada ante la fe del Titular de la Notaría Número Doscientos Veintinueve de la Ciudad de México; la cual contiene el Poder General, que otorga la moral BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de su representante legal, a favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y/o [REDACTED] [REDACTED], y otros.

Documental la de mención, (*visible a fojas 14-64 del expediente génesis*), que se considera verosímil para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la accionante, dado que de ella se desprende la personería jurídica con que cuentan los apoderados legales mencionados, para representar y defender en juicio las prerrogativas jurídicas de la moral actora, ello, en virtud del poder general que les fue otorgado a su favor, acreditándose irrefutablemente que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], son los representantes legales de la moral demandante; siendo dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los ordinales 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación *ad causam* (o en la causa) activa y pasiva de la partes contrincantes en el presente asunto, se arguye que ésta se encuentra debidamente acreditada; siendo menester referir que la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable; ésta, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el accionante estará legitimado en la causa cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde; la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva, lo que en el presente caso nos atiende.



EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

PODER JUDICIAL

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

En ese sentido, se alude que la legitimación *ad causam*, activa y pasiva de las partes que contienden en la presente controversia judicial, se encuentra debidamente acreditada, esto es, con la documental pública consistente en la escritura pública número [REDACTED], ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), pasada ante la fe del Notario Público Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en data siete de enero de dos mil trece, bajo el folio electrónico inmobiliario número [REDACTED]*, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, que celebraron por una parte, la persona moral denominada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales, y de una segunda parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario.

Documental pública la de mención, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ergo, dicha documental pública se considera apta e idónea para acreditar la

legitimación *ad causam* (en la causa), de la parte accionante y demandado respectivamente, dado que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, desprendiéndose que la parte actora otorgó un crédito con garantía hipotecaria precisamente al demandado, quien resulta ser el obligado frente a la demandante para responder del pago a favor de ésta; en consecuencia, es indudable que la parte actora cuenta con las prerrogativas jurídicas para ejercitar un derecho que realmente le corresponde.

Documental pública la de comento, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, sin que esto signifique la procedencia de la acción.

III.- **Marco teórico jurídico.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico:

Establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, 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



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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...".²

Por su parte, el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dice:

"... 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...".³

² 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.

³ 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

De igual manera, el numeral 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

*“...No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior...”*⁴

El arábigo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, indica:

*“...Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa... Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda...”*⁵

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.

⁴ ARTÍCULO 632.- No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.

⁵ ARTICULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Asimismo, para efectos de realizar una resolución bien argumentada, se apunta lo que la Doctrina establece al respecto:

El Doctrinario Eduardo Pallares establece respecto del Juicio Hipotecario lo siguiente:

"...El juicio hipotecario en general, es aquel en que se ejercita alguna de las siete acciones hipotecarias que reconoce la ley, y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de aplicación de la hipoteca, de división de la hipoteca, de inscripción o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito, y de prelación y pago. Pero el juicio hipotecario propiamente dicho, sólo concierne a estas últimas acciones. Las cinco restantes se ejercitan en la vía sumaria general. Características del juicio hipotecario. Es un juicio sumario ejecutivo, que se inicia con la expedición de la cédula hipotecaria, y concluye con el remate del bien hipotecado para hacer pago al actor del crédito que reclama. Es materia del juicio, no tanto el pago del crédito cuando la procedencia de la cédula hipotecaria, y por ende de la vía hipotecaria. Como todo juicio ejecutivo, tiene dos secciones y comienza con el embargo de los bienes dados en hipoteca. Procede del interdicto cuasi-servia-no del derecho romano, mediante el cual el acreedor hipotecario entraba en posesión del predio gravado para pagar con sus productos. "Dos son las acciones reales de prensa, dice Vinnio en sus Comentarios a Heinccio, la llamada serviana, de su autor, y por la misma analogía que da nombre a la publiciana, y la causi servia-ana; por lo que, también se llama Serviana

remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.

útil (1., m. pr., y 8-2 de pig. 1. l. C. de pre.). Esta última, según aquí se dice, se llama también hipotecaria, de una cosa y nombre común, cuyo nombre también corresponde a la Serviana, pero teniendo ya ésta su nombre propio, acomodase a aquella el que sea común".⁶

IV. **Preludio.** Así también, la accionante expuso los hechos que se desprenden del opúsculo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la accionante en el juicio inicial, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en las materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

⁶ Eduardo Pallares, *DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, PORRÚA, México 2005. P 496.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

V.- **Estudio de la acción planteada.** Ahora bien, por sistemática jurídica se alude, que en el presente juicio la resolutora analizará las excepciones y defensas opuestas por el demandado de manera conjunta con la acción principal de la parte actora, dado que éstas se encuentran intrínsecamente relacionadas con la cuestión principal.

Ahora bien, se alude que previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que le asiste razón a la accionante persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales, al hacer las narradas manifestaciones en su opúsculo ello al determinarse que en la especie se reúnen los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el arábigo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos⁷.

Dado que en efecto, obra en autos del sumario, la documental pública consistente en la escritura pública

⁷ 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.*

número [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), pasada ante la fe del Notario Público Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en data siete de enero de dos mil trece, bajo el folio electrónico inmobiliario número [REDACTED]*, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, que celebraron por una parte, la persona moral denominada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales, y de una segunda parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario.

Documental pública la de mención, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ergo, dicha documental pública se considera apta e idónea para acreditar las prerrogativas jurídicas de la accionante, dado que de ella se colige, que la parte actora otorgó un crédito con garantía hipotecaria precisamente al demandado, quien resulta ser el obligado frente a la demandante para responder del pago a favor de ésta; en consecuencia, es indudable que la parte



EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

PODER JUDICIAL

actora cuenta con derecho para ejercitar un derecho que realmente le corresponde.

Desprendiéndose además, concretamente de la cláusula primera del *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, que la parte actora persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales, otorgó un crédito hipotecario a favor de [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, por la cantidad de \$1,289,425.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), garantizando el deudor del pago del crédito otorgado, con la hipoteca del bien inmueble de su propiedad, a favor de la acreedora de referencia, consistente en el bien inmueble identificado como: "[REDACTED] de la relotificación del [REDACTED], en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, actualmente identificado como calle [REDACTED], [REDACTED] Cuernavaca, Morelos, con superficie de 169 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en 18 m 60 cm, con lote número 224; AL SUR, en 10 m 50 cm con lote 221 en 9 m, 60 cm, con lote 222; AL ORIENTE, en 8 metros 60 cm con la avenida [REDACTED], y el Poniente en 8 m 60 cm con lote 225.

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

Documental pública la de análisis, a la cual se le concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de testimonios de escrituras públicas otorgadas conforme a derecho.

Por otra parte, siendo el crédito otorgado al demandado [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, de aquellos que conforme al contrato de hipoteca y de acuerdo a lo estipulado en la cláusula vigésima primera del *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, se convino que la persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, podría dar por terminado anticipadamente el contrato, y exigir el pago inmediato de la suerte principal, si el acreditado faltara al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el pacto de voluntades, tales como si el acreditado dejara de cumplir puntualmente cualquier cantidad a su cargo.

De esa guisa, tomando en consideración que el demandado [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada



EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

PODER JUDICIAL

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

derivada del contrato básico de la acción, advirtiéndose de autos del sumario, que dejó de cubrir sus pagos puntualmente, puesto que no realizó el respectivo desembolso pecuniario al que se encontraba compelido en los términos pactados; es inconcuso, que se actualiza la procedencia de la terminación anticipada del contrato basal de la acción.

Poniéndose de relieve, que con la suscripción del contrato base de la acción, el deudor estaba conocedor, de la deuda que contraía por el crédito adquirido dejando como garantía real la hipoteca del bien inmueble de mérito; ergo, es irrefutable que el deudor hipotecario tenía conocimiento pleno que en todo momento debía cubrir las amortizaciones pactadas con la parte actora, y aun estando sabedor de las obligaciones adquiridas, éste no dio cumplimiento satisfactorio a los pagos adeudados que estaban debidamente establecidos en el *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*.

Cabe precisar, que no pasa inadvertido para la resolutoria, el hecho fáctico jurídico relativo a que la parte demandada [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, asevera en su opúsculo de contestación de demanda de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, que la pandemia de coronavirus, afectó su situación económica, al haberse quedado desempleado; aduciendo el demandado que antes de dicho acontecimiento mundial, éste cubría con puntualidad los pagos pactados en el contrato basal de la acción, y que

el periodo de gracia que se le concedió debido a dicha contingencia no le fue suficiente; aduciendo además que en este asunto se actualiza la usura, por ser excesivos los intereses que se le están cobrando.

Al respecto debe aludirse, que no le asiste la razón al demandado, esto es así, en tanto que en la especie el documento basal no es un título de crédito, sino que estamos ante la presencia de un contrato bilateral en el cual se dejó como garantía hipotecaria el bien inmueble propiedad del demandado, habiendo las partes estipulado las condiciones en las cuales quisieron obligarse; debiendo prevalecer la autonomía de la voluntad de las partes.

Asimismo, es de apuntarse que si bien es cierto, el País, está cursando el evento derivado de la pandemia que se generó por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), también lo es, que es un hecho notorio, que las instituciones bancarias otorgaron plazos de gracia a los deudores, por cierto tiempo; sin que esto significara la condonación de los pagos; ergo, el demandado estaba compelido a que al término del periodo concedido para el pago del crédito del mismo, pagara de manera puntual sus amortizaciones, para no incurrir en causales de rescisión.

De esa guisa, en el presente asunto impera la circunstancia de que el deudor hipotecario, no acreditó con elemento de prueba contundente estar al corriente de los pagos a que se encontraba compelido efectuar, para que no se actualizarán las hipótesis de terminación del contrato



EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

PODER JUDICIAL

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

fundatorio de la acción, es decir, en autos del sumario no obra documental alguna con la cual quede palpable que el demandado, haya dado cabal cumplimiento a lo pactado de manera literal en el *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, referente al pago del crédito otorgado a su favor.

Debiendo destacarse en otro punto, que obra en constancias del sumario, la documental privada, consistente en el estado de cuenta certificado, exhibido por la parte actora, persona moral acreedora, emitido por el Contador Público [REDACTED], Contador facultado de la moral demandante, de fecha doce de febrero de dos mil veintiuno, (*visible a foja 133 del expediente fuente*), de la cual se colige, que el deudor y garante hipotecario, cubrió sus mensualidades hasta el tres de agosto de dos mil veinte, incumpliendo con su obligación de pago a partir del tres de septiembre de dos mil veinte.

Circunstancia ésta, con el cual se acredita que ha incumplido con sus obligaciones de pago, pactadas en el acto volitivo; porque si bien es verdad, de dicha documental se advierte que el deudor hipotecario realizó pagos, estos fueron extemporáneos, dándose de manera evidente el incumplimiento; asimismo, se desprende que la deuda actual del saldo del capital exigible, es por el monto de \$762,910.20 (SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 20/100 M.N).

Documental la de referencia, de la cual se desprende, que en la especie el deudor hipotecario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ha incurrido en una de las hipótesis de cancelación de crédito así como de la terminación de contrato fuente de la acción, previstas en la cláusula vigésima del *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, por haber sido omiso en realizar sus pagos respectivos, pues se reitera que el demandado tiene un periodo vencido desde el tres de septiembre de dos mil veinte, incumpliendo con su obligación de pago.

Estado de cuenta certificado, que no fue objetado por cuanto a los montos ahí establecidos, debiendo mencionar que el demandado trató de justificar su impago, con otras apreciaciones *de facto*, por consiguiente, es dable otorgarle valor probatorio, en términos de los numerales 490 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; actualizándose irrefutablemente los extremos jurídicos del artículo 624 del ordenamiento legal citado.

Así mismo, debe decirse, que el demandado para acreditar sus manifestaciones expresadas en su escrito de contestación de demanda, ofreció la prueba confesional, a cargo de la parte actora, la cual se desahogó por audiencia de diecisiete de agosto de dos mil veintiuno; sin embargo, el resultado de ésta, en nada le beneficia al oferente de la misma, por lo tanto, no es dable otorgarle valor probatorio, en términos del numeral 490 de Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

Y si por el contrario, de la prueba confesional que ofreció la accionante a cargo del demandado de mérito, la cual tuvo verificativo el día diecisiete de agosto de dos mil veintiuno; misma que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente, para evitar engorrosas transcripciones, tal y como lo establece el numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se deduce que ciertamente la acreedora persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, otorgó un crédito hipotecario al demandado [REDACTED], el cual dispuso para la compra de un bien inmueble el cual sirvió de garantía hipotecaria.

Advirtiéndose de igual manera, que dicho acto jurídico celebrado entre las partes contrincantes, quedó constituido en escritura pública número [REDACTED], de fecha catorce de diciembre de dos mil doce; reconociendo el absolvente que la parte actora le otorgó un plazo de gracia como apoyo por COVID-19, respecto a las mensualidades de abril, mayo, junio y julio de dos mil veinte.

De ese modo, es dable otorgarle valor probatorio a la prueba en comento, en términos del numeral 490 de Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; toda vez que el demandado de referencia, reconoció hechos propios que le perjudican.

Teniendo así, que el deudor hipotecario, no acreditó con elemento de prueba contundente estar al corriente de los pagos a que se encontraba compelido efectuar, para que no se actualizarán las hipótesis de vencimiento anticipado del contrato fundatorio de la acción, es decir, en autos del sumario no obra documental alguna con la cual quede palpable que el demandado, haya dado cabal cumplimiento a la estipulado en el *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, referente al pago del crédito otorgado a su favor.

Atento a todo lo razonado, debe decirse, que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual reza:

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

Epilogo. Así pues, una vez analizadas y valoradas racionalmente las anteriores probanzas de acuerdo al sistema de la sana crítica, aplicando las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, de manera individual y en su conjunto, entrelazando unas con otras, en términos de los artículos 437, 490, 491, 493 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, permiten arribar a la firme



EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

PODER JUDICIAL


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

conclusión que la parte actora persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales; acreditó su pretensión que dedujo en contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, al haber quedado plenamente acreditado en autos del sumario con el contrato basal de la acción, que la demandante acreedora otorgó un crédito con garantía hipotecaria al demandado, quien no pagó en los términos pactados en el documento fundatorio de la acción, todo lo cual se encuentra acreditado en autos del sumario, pues la parte demandada no acreditó sus defensas y excepciones.

Sirve de apoyo a lo anterior determinado, la Jurisprudencia, contenida en el Semanario Judicial de la Federación, el cual reza:

VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA EXIGIR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, A TRAVÉS DE AQUÉLLA, ES INNECESARIO QUE LA INSTITUCIÓN BANCARIA O CREDITICIA ACREDITANTE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA). En el Código de Comercio ni en otras leyes mercantiles se establece una vía especial para exigir el pago de un crédito que tenga garantía real (hipoteca), por

lo que debe acudirse a la legislación procesal civil respectiva y, en ese aspecto, los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, y para Baja California prevén el juicio hipotecario como una acción que se ejerce en una vía especial a través de la cual, entre otros actos, podrá el acreedor solicitar el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice, para lo cual, deberá colmar, exclusivamente, dos requisitos: a) que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, salvo en el caso de documentos con el carácter de títulos ejecutivos; y, b) que el crédito sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables; de ahí que fuera de estos dos requisitos, el acreedor no deberá satisfacer ningún otro para la procedencia de la vía especial hipotecaria como, por ejemplo, haber requerido el pago de la obligación incumplida al demandado en un domicilio determinado, previo al ejercicio de la acción.⁸

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el numeral 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, resulta PROCEDENTE el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por la parte actora persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales; contra 

⁸ Época: Décima Época; Registro: 2015702; Instancia: Primera Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I Materia(s): Civil; Tesis: 1a./J. 121/2017 (10a.); Página: 390.



PODER JUDICIAL

██████████ ██████████ ██████████, en su calidad de deudor y garante hipotecario.

Vencimiento anticipado. Resultando procedente declarar el VENCIMIENTO ANTICIPADO del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebraron por una parte, la persona moral denominada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales, y de una segunda parte ██████████ ██████████ ██████████, en su calidad de deudor y garante hipotecario; contenido en la escritura pública número ██████████, ██████████, (██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████), pasada ante la fe del Notario Público Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en data siete de enero de dos mil trece, bajo el folio electrónico inmobiliario número ██████████*.

Condena suerte principal. En consecuencia, se condena a la parte demandada ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, en su calidad de deudor y garante hipotecario, al pago de la cantidad de \$816,636.20 (OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 20/100 M.N), misma que

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

se integra de los tópicos de capital exigible, capital vencido, y capital vencido diferido, todos los conceptos generados al día doce de febrero de dos mil veintiuno; esto en correlación con las prestaciones marcadas con los incisos a), b) y C), del libelo génesis de demanda.

Para lo cual, se le concede a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudor hipotecario, un plazo de CINCO DÍAS, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que de cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble hipotecado, y con su producto páguese a la parte actora, esto último de acuerdo al artículo 633 del cuerpo de leyes aludido.

V.- **Intereses ordinarios diferidos.** Ahora bien, al resultar procedente la acción planteada por la accionante, en relación a la prestación marcada con el inciso D), es dable condenar a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, al pago de la cantidad de \$29,151.21 (VEINTINUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS 21/100 M.N), por concepto de intereses ordinarios diferidos, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que fue exhibido al escrito inicial de demanda; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el



EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

PODER JUDICIAL

pago total del adeudo, previa solicitud de liquidación que se realice en la etapa de la ejecución de sentencia.

VI. **Condena intereses ordinarios.** Ahora bien, y toda vez que ha procedido la acción ejercitada por la accionante, en términos de la cláusula cuarta del Contrato de Apertura Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, se condena al demandado [REDACTED], al pago de la cantidad de \$36,478.00 (TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N), por concepto de INTERESES ORDINARIOS, computados al día doce de febrero de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, los cuales se solicitaran en la etapa de ejecución de sentencia.

VII.- **Comisiones diferidos.** En relación a la prestación marcada con el inciso F) del libelo génesis de demanda, en términos de la cláusula tercera del contrato basal de la acción, se condena al demandado [REDACTED], al pago de la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de COMISIONES DIFERIDOS, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que fue exhibido y al cual se le otorgó valor probatorio; esto de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en la etapa de ejecución de sentencia.

VIII.- **I.V.A de comisiones diferidos.** Respecto a la prestación hecha valer por la accionante, marcada con el inciso G), del opúsculo de demanda inicial, se aduce que la misma es procedente, siendo dable condenar al demandado [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, al pago de la cantidad de \$160.00 (CIENTO SESENTA PESOS 00/100 M.N), por concepto de IVA, de COMISIONES DIFERIDOS, generadas hasta al día doce de febrero de dos mil veintiuno, esto en términos de lo pactado en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que se realice en la etapa de ejecución de sentencia.

IX.- **Comisiones.** Asimismo, en relación a la prestación marcada con el inciso J) del libelo inicial de demanda, en términos de la cláusula tercera del contrato basal de la acción, se condena al demandado [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, al pago de la cantidad de \$1,250.00 (MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N), por concepto de COMISIONES, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, cantidad que es originada conforme a lo pactado a la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en etapa de ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

X.- **I.V.A de comisiones.** Asimismo, en relación a la prestación marcada con el inciso K) del libelo inicial de demanda, en términos de la cláusula tercera del contrato basal de la acción, se condena al demandado [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, al pago de la cantidad de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N), por concepto de I.V.A de COMISIONES, generadas al doce de febrero de dos mil veintiuno; la cual se origina conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del asunto, previa liquidación que se realice en la etapa de ejecución de sentencia.

XI. **Condena intereses moratorios.** Asimismo, en términos de la cláusula quinta del Contrato de Apertura Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, se condena al demandado [REDACTED], al pago de la cantidad de \$827.90 (OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS 00/100 M.N), por concepto de INTERESES MORATORIOS, computados al día doce de febrero de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, los cuales se solicitaran en la etapa de ejecución de sentencia.

VII. Ahora bien, por cuanto a las pretensiones que reclama la institución de crédito actora bajo los incisos **E** e **I**, del libelo inicial de demanda, consistentes en:

E) El pago de la cantidad de \$3,908.23 (TRES MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS 23/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de seguros diferidos, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula décimo primera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

l) El pago de la cantidad de \$5,921.18 (CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN PESOS 18/100 M.N), cantidad que se reclama por concepto de SEGUROS, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula décimo primera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta la solución del adeudo.

Se alude, que estas son improcedentes, en tanto que las cantidades que se reclaman en relación a los pagos de SEGUROS, éstas no se encuentran acreditadas, amén de que la acreditada al obligarse a contratar a su nombre y a su cargo, designando como beneficiario irrevocable a la institución de crédito actora, un seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente, y un seguro contra daños que pudiera sufrir el inmueble motivo de la hipoteca, cuya suma asegurada resultara suficiente para cubrir el saldo insoluto y accesorios vigentes del crédito, al momento de que ocurriera el siniestro; o en su caso por autorización e instrucción expresa de "LA PARTE



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

ACREDITADA", la "SOFOM", podrá elegir aseguradora para contratar los seguros antes referidos, en términos de la CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA. SEGUROS.

En tales condiciones, atento en lo dispuesto por los ordinales 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor, no basta exclusivamente el pacto de la contratación de seguros a que se obligó el hoy demandado, sino que la actora tiene la obligación de acreditar (carga de la prueba) plenamente que efectivamente se realizó dicha contratación y exhibir los documentos que lo avalaran, hipótesis que no acontece en el caso concreto; en consecuencia, resultan improcedentes las pretensiones de mérito en relación al cobro de seguros; absolviendo por lo tanto a la demandada de dichas pretensiones.

Lo anterior encuentra sustento en las siguientes Jurisprudencias que al efecto se transcriben:

"PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL. En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir

cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.”⁹

“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable.>"). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales

⁹ Registro 195,706 Jurisprudencia Materias Administrativa, Común Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII Agosto 1998 Tesis I.1o.A. J/9 Pág. 764



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos."¹⁰

IX. Referente a la prestación marcada con el inciso M), consistente en el:

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

Toda vez que en el presente asunto, no se acreditaron todas las pretensiones¹¹

¹⁰ Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII Sep. 2000 Tesis VI.3o.C. J/36 Pág. 593

¹¹ PRETENSION. I. Esta voz, como la mayoría de los tecnicismos jurídicos de los países de derecho romano-canónico, procede del latín. En esa lengua corresponde a postulare, postulatio-onis, que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda.- La incorporación a la lexicología procesal de dicho sustantivo es relativamente reciente y su concepto reviste destacada importancia, si bien no hay consenso unánime en cuanto a su contenido y determinación científica.. III. Pero la distinción aparece ostensible con sólo recordar que la acción es un derecho subjetivo público del individuo contra el Estado, derecho correlativo de la obligación de aquél de resolver con fuerza obligatoria los conflictos de orden jurídico en los casos concretos que se le propongan y, por tanto, no susceptible de ejercitarse extrajudicialmente ni menos de satisfacerse por alguien que no sea precisamente el órgano de la jurisdicción. Además, con toda razón se ha dicho reiteradamente que la pretensión no es un derecho sino un acto, una manifestación de voluntad mediante la cual el pretensor afirma ser titular de un derecho y reclama su realización. De esa suerte se trata de afectar el interés jurídico de otro sujeto de derecho o, como lo postuló magistralmente Francesco Carnelutti, la pretensión es "la exigencia de subordinación de un interés ajeno a un interés propio". La tendencia a identificar la pretensión con el derecho subjetivo material ha permitido que se trate de restringir su finalidad a la de obtener de aquel contra quien se dirige, el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer alguna cosa. El mismo tratadista italiano insiste en afirmar que la pretensión no solamente no es un derecho, sino que ni siquiera lo supone, toda vez que puede haber y hay de hecho en la realidad, pretensiones sin derecho y derechos sin pretensión. La existencia o no existencia del derecho afirmado por el pretensor sólo llega a concretarse hasta el momento en que el juzgador emite su sentencia. La pretensión

demandadas por la actora, condenándose parcialmente al demandado en consecuencia resulta improcedente la prestación de mérito, absolviendo por lo tanto al citado demandado de dicha pretensión. Aplicable en lo conducente el siguiente criterio de jurisprudencia:

GASTOS Y COSTAS. NO PROCEDE SU CONDENA EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL CUANDO EL DEMANDADO ES CONDENADO PARCIALMENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Acorde con el criterio sustentado en la jurisprudencia 1a./J. 122/2012 (10a.), (1) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "COSTAS EN EL JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. NO SE ACTUALIZA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 140 DE LAS LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE COAHUILA, CUANDO EL DEMANDADO HUBIERA SIDO CONDENADO PARCIALMENTE POR LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.", sobre el tema de la condena al pago de los gastos y costas, en caso de vencimiento parcial y de la interpretación del artículo 104, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, vigente hasta el veintisiete de enero de dos mil quince, que establece que siempre será condenado al pago de gastos y costas, que incluirán los honorarios del abogado patrono de la contraparte, el litigante que no obtuviere resolución favorable, ya en la principal, ya en los incidentes que surgieren; se considera que dicho precepto se apoya en la teoría del vencimiento puro, en función de la cual el triunfo en una controversia judicial es, por sí mismo, causa generadora y suficiente para la condena en costas a cargo de la parte vencida, al margen

puede tender hacia la subordinación del interés ajeno al de quien la hace valer, de distintos modos y puede ser satisfecha, ya sea extrajudicialmente por acto voluntario de aquel contra quien se dirige, o bien por resolución del tribunal y aun hay algunas que necesariamente requieren la intervención de éste y del pronunciamiento favorable para alcanzar satisfacción, sin que por ello se desvirtúe en modo alguno su naturaleza, según el criterio que acabamos de exponer...
DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ignacio, Medina Lima.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

del comportamiento procesal inapropiado de alguna de las partes y del propósito de retribuir a quien injustificadamente ha sido obligado a actuar ante un tribunal, ya que únicamente obedece a la cuestión objetiva de que exista una parte vencida en el juicio. En ese orden de ideas, si el parámetro que estableció el legislador para la procedencia de la condena en costas es el "no obtener sentencia favorable"; se concluye que es a la parte vencida en el litigio a quien corresponde el pago respectivo. Sin embargo, cuando en el juicio ordinario civil existe una condena parcial, aun si se declaran procedentes una o más de las prestaciones exigidas por el actor, el hecho de que otra u otras no hayan prosperado, trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable, dado que no logró todo lo pretendido; y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable a sus pretensiones, lo que significa, bajo la teoría del vencimiento puro, que en ese caso -condena parcial- no existe parte vencida y, por tanto, no procede el pago de los gastos y costas del juicio.¹²

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y zanjar la presente

¹² Tesis: VII.1o.C.24 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2010389 Tribunales Colegiados de Circuito Libro 24, Noviembre 2015, Tomo IV Pág. 3527 Tesis Aislada Civil

controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO: La parte actora persona moral intitulada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales, acreditó el ejercicio de su acción real hipotecaria que dedujo, contra la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, quien no acreditó sus defensas y excepciones, en atención a los razonamientos lógico jurídicos expuestos en el presente brocardo.

TERCERO: Se declara el VENCIMIENTO ANTICIPADO del *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, que celebraron por una parte, la persona moral denominada BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, antes BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por conducto de sus apoderados legales, y de una segunda parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario; contenido en la escritura pública número [REDACTED], ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), pasada ante la fe del Notario Público Número Dos y Notario del Patrimonio



EXPEDIENTE: 72/21-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

PODER JUDICIAL

Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en data siete de enero de dos mil trece, bajo el folio electrónico inmobiliario número [REDACTED].

CUARTO: Se condena a la parte demandada [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, al pago de la cantidad de \$816,636.20 (OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 20/100 M.N), misma que se integra de los tópicos de capital exigible, capital vencido, y capital vencido diferido, todos los conceptos generados al día doce de febrero de dos mil veintiuno; esto en correlación con las prestaciones marcadas con los incisos a), b) y C), del libelo génesis de demanda.

QUINTO: Se concede a la parte demandada [REDACTED], en su calidad de deudor hipotecario, un plazo de CINCO DÍAS, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que de cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procedáse al remate del bien inmueble hipotecado, y con su producto páguese a la parte actora, esto último de acuerdo al artículo 633 del cuerpo de leyes aludido.

SEXTO: Se condena al demandado [REDACTED], al pago de la cantidad de \$36,478.00

(TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N), por concepto de INTERESES ORDINARIOS, computados al día doce de febrero de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, los cuales se solicitaran en la etapa de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO: Se condena al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de COMISIONES DIFERIDOS, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta que fue exhibido y al cual se le otorgó valor probatorio; esto de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en la etapa de ejecución de sentencia.

OCTAVO: Se condena al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, al pago de la cantidad de \$160.00 (CIENTO SESENTA PESOS 00/100 M.N), por concepto de IVA, de COMISIONES DIFERIDOS, generadas hasta al día doce de febrero de dos mil veintiuno, esto en términos de lo pactado en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que se realice en la etapa de ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

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

NOVENO: Se condena al demandado [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, al pago de la cantidad de \$1,250.00 (MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N), por concepto de COMISIONES, al día doce de febrero de dos mil veintiuno, cantidad que es originada conforme a lo pactado a la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en etapa de ejecución de sentencia.

DÉCIMO: Se condena al demandado [REDACTED], en su calidad de deudor y garante hipotecario, al pago de la cantidad de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N), por concepto de I.V.A de COMISIONES, generadas al doce de febrero de dos mil veintiuno; la cual se origina conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del asunto, previa liquidación que se realice en la etapa de ejecución de sentencia.

DÉMIMO PRIMERO: Se condena al demandado [REDACTED], al pago de la cantidad de \$827.90 (OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS 00/100 M.N), por concepto de INTERESES MORATORIOS, computados al día doce de febrero de dos mil veintiuno, más los que se sigan

generando hasta el pago total del adeudo, los cuales se solicitaran en la etapa de ejecución de sentencia.

OCTAVO: Se absuelve al demandado de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de las prestaciones marcadas con los incisos E, I y M, por las razones expresadas en el presente fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así, lo resolvió y firma la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCIA ALVAREZ GARCIA**, con quien actúa y da fe.

MTGD