



PODER JUDICIAL

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

Jiutepec, Morelos a uno de abril de dos mil veintidós

V I S T O S los autos del expediente número **272/2018**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, cesionario de los derechos litigiosos otorgados por **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** por conducto de sus apoderados legales, contra ******* y *******, radicado en la Tercera Secretaría y:

RESULTANDO

I. Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido el diecinueve de abril de dos mil dieciocho, en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer a ésta autoridad, actora **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** por conducto de sus apoderados legales, demandó en la vía especial hipotecaria de *******y *******, las siguientes pretensiones:

*"...A).- La declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte los **CC. ***** y *******, en su carácter de ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, respectivamente, el cual se hizo constar del Instrumento Público Número 100,940 de fecha 29 de julio del 2016, pasado ante la fe del Licenciado *********, Titular de la Notaría Pública Número 153 de la Ciudad de México, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del día 30 de Noviembre de 2017, con base a la facultad*

concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

B).- El pago de la cantidad de **\$491,665.42 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 42/100 M.N.)** por concepto de Saldo Insoluto del Crédito adeudado al día 31 de Marzo de 2018; tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, cantidad dispuesta conforme a la Cláusula Segunda del contrato mencionado;

C).- El pago de la cantidad de \$2,725.17 (DOS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS 17/100 M.N.) por concepto de amortizaciones no pagadas generadas al día 31 de Marzo de 2018, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y las cuales se han generado de conformidad con lo pactado en la Cláusula Séptima del contrato base de la acción; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo;

D).- El pago de la cantidad de \$26,309.98 (VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS 98/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios o normales devengados sobre saldos insolutos y no pagados, mismos que se han generado al día 31 de Marzo de 2018, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales están calculados conforme a lo pactado en la Cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo;

E).- El pago de la cantidad de \$1,742.55 (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 55/100 M.N.) por concepto de IVA (IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) sobre los intereses ordinarios o normales devengados sobre saldos insolutos y no pagados, mismos que se han generado al día 31 de Marzo de 2018, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales están calculados conforme a lo pactado en la Cláusula Décima del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo;

F).- El pago de la cantidad de \$1,654.24 (UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 24/100 M.N.) por concepto de Gastos de Cobranza no pagadas generadas al 31 de Marzo de 2018, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales se han generado en términos de la Cláusula Tercera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo;

G).- El pago de la cantidad de \$264.67 (DOScientos SESENTA Y CUATRO PESOS 67/100 M.N.) por concepto de IVA (IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) de Gastos de Cobranza no pagadas generadas al 31 de Marzo de 2018, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales se han generado en términos de la Cláusula Décima del Contrato de Apertura de



PODER JUDICIAL

Crédito Simple con Garantía Hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo;

H).- El pago de los Intereses Moratorios no pagados generados al tipo legal a partir de la fecha de incumplimiento en el pago, es decir a partir del 01 de diciembre del 2017, mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo;

I).- Para el caso de que la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas y no dé cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto; por lo cual solicito y le demando que dentro del procedimiento de ejecución forzosa, se haga trance y remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de nuestra representada y que corresponde al inmueble ubicado en ***.**

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

Exponiendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo, se acompañaron a la demanda, los documentos descritos en el sello fechador de la referida oficialía de partes y, finalmente, se invocaron los preceptos legales que se consideraron aplicables al asunto.

II.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha veinticuatro de abril de dos mil dieciocho, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra.

III.- Cesión de derechos litigiosos. Por auto de veintidós de abril de dos mil veintiuno, se tuvo a

BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, por conductos de sus apoderados legales apersonándose al presente juicio en su carácter de cesionario de los derechos de cobro y litigiosos otorgados por la parte actora.

IV.- Emplazamiento y declaratoria de rebeldía.

Con fecha treinta de julio de dos mil veintiuno, fue realizada la tercera publicación de edictos por medio de las cuales se emplazó a juicio a los demandados *****y *****, sin embargo no dieron contestación a la demanda y por tanto, en auto de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se les tuvo por precluido su derecho para hacerlo y se declaró su correspondiente rebeldía, por lo que se ordenó que las posteriores notificaciones, aún las personales, se le realizaran por medio de la publicación en el boletín judicial.

V.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, en la cual no comparecieron las partes por lo que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, por lo que se procedió a depurar el procedimiento y posteriormente se abrió el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

VI.- Pruebas de la parte actora.- Dentro del período probatorio la parte actora ofreció y le fueron



PODER JUDICIAL

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

admitidas las siguientes pruebas: la confesional a cargo de los demandados, las documentales consistentes en copia certificada de la escritura pública número 100,940 y certificación de adeudos que se anexaron a la demanda, la instrumental de actuaciones la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

VII.- Audiencia de pruebas y alegatos y citación para sentencia. Con fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde fueron desahogadas las pruebas ofrecidas por la parte actora, luego se pasó a la fase de alegatos y, finalmente, en atención al estado procesal del juicio, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

I. Jurisdicción y competencia. Así, corresponde primeramente, el estudio de la competencia de este órgano jurisdiccional para resolver el asunto en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal.

En ese sentido, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: "*Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar*", este Juzgado resulta indefectiblemente competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es civil, al ejercitarse una acción relativa a la declaratoria de vencimiento anticipado de un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, asimismo tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice: "*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...*"; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para



PODER JUDICIAL

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

conocer y resolver el presente juicio toda vez que existe sometimiento expreso de las partes respecto a la competencia de este juzgado, arribándose a dicha aseveración pues del documento presentado como base de la acción consistente en primer testimonio de la escritura pública número cien mil novecientos cuarenta, pasada ante la fe del Notario Público Número Ciento Cincuenta y Tres de la Ciudad de México, de fecha veintinueve de julio de dos mil dieciséis y donde se hizo constar, entre otros actos el contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria, celebrado por la institución de crédito denominada BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y los Ciudadanos *****Y ***** , pacto contractual que es base de la acción que se intenta y del cual se advierte específicamente de su cláusula NOVENA de las cláusulas NO FINANCIERAS que las partes, para el caso de interpretación y cumplimiento del contrato se sometían a la jurisdicción de los tribunales competentes del lugar en donde se ubique el inmueble objeto de la escritura, documental que al no ser impugnada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto la competencia de este juzgado, pues no fue impugnada por ninguna de las partes intervinientes en este juicio, acreditándose plenamente la competencia de este juzgado pues de la anterior

cláusula se advierte con meridiana claridad que las partes aceptan el someterse a la competencia de los Tribunales del lugar en donde se ubique el inmueble objeto de la escritura, es decir, Emiliano Zapata, Morelos, consecuencia de ello, se actualiza la hipótesis respecto al sometimiento expreso de las partes, pues esta autoridad ejerce jurisdicción precisamente en Emiliano Zapata, Morelos, aunado a lo anterior, la demandada no impugnó la competencia de este juzgado.

II.- Vía de tramitación. Antes de proceder al análisis de la acción, como cuestión introductoria procede repasar los conceptos que a continuación se exponen. La función jurisdiccional es una potestad atribuida a determinados órganos para dirimir cuestiones contenciosas entre gobernados, y al mismo tiempo es un deber impuesto a esos órganos, los que no tienen la posibilidad de negarse a ejercerla en acatamiento estricto de los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador. Ahora bien, dentro de esas condiciones se encuentra lo que se ha denominado como "la vía", que es el procedimiento que el legislador ha dispuesto que debe seguirse para cada acción. Entonces, con la salvedad de algunas excepciones que expresamente establece la ley en las que los gobernados pueden elegir entre una o más vías, las leyes procesales establecen cuál es la vía en que procede dependiendo de la acción que quiera ejercitarse. Así, en aras de garantizar la seguridad jurídica, aun ante el silencio del demandado el



PODER JUDICIAL

juzgador debe asegurarse que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, incluso en etapas tan avanzadas del procedimiento como al momento de dictar la sentencia definitiva.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

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

Tal y como se desprende del escrito de demanda, la acción intentada por la actora tiene por objeto el pago de diversas cantidades de dinero derivadas del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre el BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y los Ciudadano *****y ***** , constando dicho acto jurídico en la documental, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número cien mil novecientos cuarenta, pasada ante la fe del Notario

Público número Ciento cincuenta y Tres de la Ciudad de México, de fecha veintinueve de julio de dos mil dieciséis e inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por consiguiente se actualizan los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

III.- Legitimación.- Enseguida, se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva, para lo cual se hace necesario hasta la distinción entre la legitimación procesal y en la causa. Así, la primera debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época.

Instancia: Segunda Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: VII,

Enero de 1998.

Tesis: 2a./J. 75/97.

Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el 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



PODER JUDICIAL

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

representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda se advierte que la parte actora institución de crédito denominada BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, refirió que celebró un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con los demandados ***** Y ***** , como acreditados, relación jurídica contractual que se encuentra plenamente acreditada y que, además, no fue negada por los demandados y como consecuencia de ello, se acredita plenamente la legitimación de la parte actora, concatenándose lo anterior con el hecho que de autos se advierte la documental que acredita su existencia, consistente en copia certificada de la escritura pública certificada de la escritura pública número cien mil novecientos cuarenta, pasada ante la fe del Notario Público Número Ciento Cincuenta y Tres de la Ciudad de México, de fecha veintinueve de julio de dos mil dieciséis y donde se hizo constar, entre otros actos el contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria, celebrado por las partes en el presente asunto.

Ahora bien, si bien es cierto el contrato base de la acción fue firmado por **BBVA BANCOMER S.A.**

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y los demandados *****y *****; también lo es que la parte actora BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, exhibió copia certificada del testimonio de la escritura pública 234,948 de fecha once de marzo de dos mil veintiuno, en la que se protocolizó la CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO Y LITIGIOSOS, en la cual compareció esta última persona moral como “EL CESIONARIO” y BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como “EL CEDENTE”, de los derechos litigiosos que se deriven del presente juicio; razón por la cual la ahora actora se encuentra legitimada para realizar el reclamo de presente juicio hipotecario planteado.

Documentales públicas que tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 437 y 491 del Código Adjetivo Civil vigente, con los que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes en la causa, la primera entendida como el interés jurídico que otorga derecho a la parte actora para ejercitar la acción que deduce en la vía especial hipotecaria contra los demandados, personas facultadas para oponer sus defensas y excepciones; lo anterior, acorde con los numerales 179, 180 y 191 del ordenamiento legal en cita, lo cual además es obligación del suscrito examinar de oficio al momento de pronunciar la sentencia definitiva, tal como al



PODER JUDICIAL

efecto señalan las tesis jurisprudenciales del tenor siguiente:

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE

LA. En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. *Semanario Judicial de la federación, Tercera sala, sexta época, volumen CIV, pagina 84.*

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279.

IV.- Acorde con la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, al no existir defensa o excepción pendiente de analizar, en razón de que los demandados no contestaron la demanda instaurada en su contra ni opusieron

defensas ni excepciones, se analiza la acción real hipotecaria consistente en el vencimiento anticipado previsto en la cláusula décima tercera, causales de terminación anticipada, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, acto jurídico que fue celebrado con respecto de la vivienda identificada como *****.

Marco jurídico aplicable: Ahora bien, para resolver en definitiva el presente asunto se cita como marco jurídico aplicable lo dispuesto por los artículos 2359 del Código Civil, 623 y 624 del Código Procesal Civil ambos en vigor del Estado de Morelos que a la letra dicen:

"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 623 HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. Se tramitará en la vía Especial Hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la Constitución, ampliación, división o 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"

"ARTÍCULO 624. "REQUISITOS DEL JUICIO HIPOTECARIO.- Para que proceda el Juicio Hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que



PODER JUDICIAL

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

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 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".

Requisitos necesarios para la procedencia del juicio hipotecario. Ahora bien, los anteriores artículos contemplan los requisitos a cumplir para la procedencia del juicio hipotecario que son los siguientes:

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

Procedencia de la acción hipotecaria intentada.
Analizadas las constancias que integran el presente asunto, esta autoridad judicial considera debidamente acreditados los elementos de procedencia del juicio hipotecario y por tanto es

factible condenar a los demandados *****y
*****, al pago de las prestaciones reclamadas.

Para explicar lo anterior, en primer lugar se señala que los requisitos del juicio hipotecario fueron debidamente acreditados por la parte actora por las siguientes razones:

1.- Con relación al primer y tercer requisito de procedencia que fue señalado, esto es que el crédito conste en escritura pública o privada y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, se encuentra debidamente satisfecho pues obra en autos la documental pública consistente en el primer testimonio de la escritura pública número cien mil novecientos cuarenta, pasada ante la fe del Notario Público Número Ciento Cincuenta y Tres de la Ciudad de México, de fecha veintinueve de julio de dos mil dieciséis e inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, relativo al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** y los demandados *****y *****, documental de la cual se desprende, concretamente que la institución bancaria otorgó en favor de los ahora demandados un crédito por la cantidad de \$501,750.00 (QUINIENTOS UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) comprometiéndose a pagar dicho monto, garantizando además el



PODER JUDICIAL

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

cumplimiento de dicha obligación con el gravamen hipotecario que se constituyó sobre el inmueble siguiente: *********, con la superficie, medidas y colindancias especificadas en el contrato base de la acción, documental que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, es factible concederle pleno valor probatorio pleno, toda vez que al haber sido analizado conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

2.- Respecto al segundo requisito de procedencia del juicio, esto es que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al Contrato de Hipoteca o la Ley, se considera plenamente satisfecho al actualizarse las causales de vencimiento anticipado del contrato previstas en la cláusula décima tercera del contrato base de la acción y en específico porque los demandados dejaron de realizar los pagos a que estaban obligados en términos de dicho contrato.

Ahora bien, para explicar lo anterior, conviene precisar que **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de sus apoderados legales, refirió en su demanda que la parte demandada había dejado de cumplir con los pagos derivados del básico de la acción desde el mes de noviembre de dos mil

diecisiete, justificando lo anterior en términos de la documental anexa al escrito de demanda, consistente en estado de cuenta suscrito por la Contadora *****; en esta tesitura y con base a las constancias que integran el presente asunto, esta autoridad considera que está debidamente acreditado la referida falta o incumplimiento en el pago con lo siguiente:

a).- Estado de Cuenta. Esta autoridad considera igualmente que se encuentra plenamente acreditada la falta de pago de la parte demandada, en términos de la documental titulada como estado de cuenta suscrito por la Contadora *****, que se adjuntó al escrito de demandada, pues de dicho certificado se advierte que los demandados dejaron de cubrir con los pagos a que se encontraba obligados respecto del contrato base de la acción, documental que, por su naturaleza y origen, se le confiere pleno valor probatorio en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, el cual establece:

"Artículo 68. 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, en todos los casos en que por establecerse así en el contrato:



PODER JUDICIAL

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

"I. El acreditado o el mutuuario pueda disponer de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales o esté autorizado para efectuar reembolsos previos al vencimiento del plazo señalado en el contrato, y

"II. Se pacte la celebración de operaciones o la prestación de servicios, mediante el uso de equipos y sistemas automatizados."

Pues del referido precepto deriva que 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 y que el estado de cuenta certificado por la contadora, referido con antelación, **hará fe, salvo prueba en contrario**, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados,

Así, se considera que la documental tiene valor probatorio ya que fue expedida por contador autorizado por la institución bancaria actora y atendiendo así a que la importancia del estado de cuenta por el contador del banco radica en que coadyuva en la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, ya que se erige como una presunción legal del adeudo que consigna para los casos especificados. En ese contexto, el estado de cuenta adquiere tal fuerza demostrativa que hace presumir que el derecho del acreedor es legítimo, así

como la culpabilidad del demandado, derivada de la pura existencia del propio documento.

En ese tenor, es evidente que la omisión de pagos se justifica plenamente con dicha documental, toda vez que el precepto citado se refiere, precisamente, al hecho de que hará fe salvo prueba en contrario para la fijación de los saldos, por lo que corresponde a la contraparte probar que la referida certificación resulta falsa, o bien, que son inexactos los datos contenidos en ella, situación que, como serán expuestos en líneas siguientes no acontece pues la parte demandada no demostró tales supuestos, por lo que la certificación anexada a la demanda, sigue surtiendo plenos efectos legales. Sirve de apoyo a lo anterior por analogía la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Novena Época

Registro: 181560

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XIX, Mayo de 2004

Materia(s): Civil

Tesis: I.11o.C.100 C

Página: 1777

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. RESULTA APTO, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, PARA DETERMINAR EL MONTO DEL INTERÉS CAUSADO, EN EL INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE INTERESES.

De lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito se desprende que los contratos o las pólizas donde se hagan constar los créditos otorgados por las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta, serán títulos ejecutivos sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito. Ahora bien, el segundo párrafo del propio numeral establece que el estado de cuenta certificado por el contador de la institución hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes; de lo cual se infiere que el certificado contable resulta apto



PODER JUDICIAL

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

para determinar el monto del interés causado, con el fin de acreditar el monto reclamado en el incidente de liquidación, toda vez que el precepto citado se refiere, precisamente, al hecho de que hará fe salvo prueba en contrario para la fijación de los saldos, sin que pueda estimarse que ello sólo acontece durante el juicio, sino que debe interpretarse que es durante todo el procedimiento, incluso hasta la ejecución de la sentencia que condenó al pago de tal prestación; sin que con ello se viole la garantía de igualdad procesal, ya que el artículo 68 del ordenamiento legal invocado establece una presunción legal en relación con la veracidad de la certificación contable formulada por el contador facultado por la institución de crédito, por lo que corresponde a la contraparte probar que la referida certificación resulta falsa, o bien, que son inexactos los datos contenidos en ella, lo cual no limita ni restringe la oportunidad del condenado de impugnar y demostrar tal extremo.

b).- Prueba confesional. En efecto, la falta de pago de los demandados con relación al contrato base de la acción, se justifica además con el resultado de la prueba confesional que ofreció la parte actora, la cual fue desahogada en diligencia de fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós y en la cual, atendiendo a la incomparecencia injustificada de los absolventes a la audiencia respectiva, fueron declarados confesos de las posiciones calificadas de legales, por consiguiente existe un reconocimiento ficto en lo que interesa de lo siguiente: Que el veintinueve de julio de dos mil dieciséis celebraron contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria con **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, el cual consta en escritura pública número cien mil novecientos cuarenta, pasada ante la fe del Notario Público Número Ciento Cincuenta y Tres de la Ciudad de México, de fecha veintinueve de julio de dos mil dieciséis e inscrito en el Instituto de

Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que el crédito concedido fue por la cantidad de \$501,750.00 (QUINIENTOS UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), que se obligaron a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales en los términos y condiciones que fueron pactados en la cláusula quinta del contrato, que incurrieron en mora el día uno de diciembre de dos mil diecisiete, que para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones se otorgó garantía hipotecaria en primer lugar sobre el inmueble identificado como ***** que para el caso de incumplimiento en el contrato, se daría por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, que una de las causales para dar por vencido y terminado el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria es la falta de pago puntual por cualquier cantidad por concepto de amortización a capital, intereses, comisión o cualquier adeudo conforme al contrato y que incurrieron los demandados en la falta de pago de mensualidades a su crédito a partir del mes de noviembre de dos mil diecisiete.

Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos pues la parte demandada confesó fictamente en esencia la celebración del contrato



PODER JUDICIAL

base de la acción y la falta de pago y/o cumplimiento al mismo.

c).- Finalmente, la falta de pago se justifica con el hecho que los demandados *******y*******, no ofrecieron prueba alguna que demuestre lo contrario, es decir, que demuestre expresamente que hubiera hecho los pagos derivados del contrato base de la acción, desde el mes de noviembre de dos mil diecisiete, lo anterior encuentra sustento en que es precisamente a la parte demandada a quien incumbía demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, al tener la carga procesal de demostrar haber cumplido de manera total con las obligaciones derivadas del mismo, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la parte demandada, máxime que, con la existencia del contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, a la parte demandada, incumbía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, puesto que exigir tal prueba a la parte actora, equivaldría a obligarle a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta.

En ese sentido, al haberse acreditado la falta de pago de los demandados y por ende su incumplimiento contractual del basal de la acción, es

que se actualiza el segundo de los elementos para la procedencia del juicio hipotecario pues se actualizan las causales de vencimiento anticipado del contrato y por ello, esta autoridad considera debidamente probada y sustentada la acción intentada por la institución bancaria denominada **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE,** cesionario de **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.**

Bajo estas circunstancias y toda vez que los demandados no hicieron manifestación alguna con relación a los hechos ni opusieron defensas ni excepciones, la actora conserva la carga probatoria, en términos de lo dispuesto por los artículos 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor; quien justificó la personalidad del promovente así como su legitimación activa a través del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron por una parte **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** por conducto de sus apoderados legales en calidad de acreditantes; que dicho contrato está inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **bajo el Folio Electrónico Inmobiliario**



PODER JUDICIAL

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

V.- DECISIÓN. En mérito de lo anterior, al haberse actualizado la falta de pago de los demandados, en términos de lo señalado por el artículo 1707 fracción I del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, se declara el VENCIMIENTO ANTICIPADO del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria contenido en la escritura pública número cien mil novecientos cuarenta, pasada ante la fe del Notario Público Número Ciento Cincuenta y Tres de la Ciudad de México, de fecha veintinueve de julio de dos mil dieciséis y donde se hizo constar, entre otros actos el contra de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado por **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** y los demandados *******y *******. Resultando aplicable la jurisprudencia que a la letra establece:

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

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

No. Registro: 222,383, **Jurisprudencia**, Materia Civil, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Tesis: VIII.1o. J/2, Página: 171, Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 624, página 458. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 42, junio de 1991, página 127.

VI.- Por tales consideraciones, se condena a los demandados *******y *******, al pago de la cantidad de \$491,665.42 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 42/100 M.N.) por concepto de suerte principal o saldo de capital adeudado al día treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho, según lo acordado en el contrato base de la acción, cláusula décimo tercera del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

Asimismo, se condena a los demandados al pago de la cantidad de \$26,309.98 (VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS 98/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios o normales devengados sobre saldos insolutos y no pagados, los cuales se han generado al día treinta y uno de Marzo de dos mil dieciocho, tal y como se advierte del estado de adeudo de fecha dieciséis de abril de dos mil dieciocho y calculados conforme a lo pactado en la cláusula quinta del contrato de apertura de crédito



PODER JUDICIAL

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

simple con garantía hipotecaria base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule, en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados al pago de la cantidad de \$1,742.55 (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 55/100 M.N.) por concepto de IVA (IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) sobre los intereses ordinarios o normales devengados sobre saldos insolutos y no pagados, generado al día treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho, en términos del estado de adeudo antes citado y conforme a lo pactado en la Cláusula décima del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Asimismo, al pago de la cantidad de \$1,654.24 (UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 24/100 M.N.) por concepto de gastos de cobranza no pagadas generadas al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho, de conformidad con el estado de adeudo de fecha dieciséis de abril de dos mil dieciocho y en términos de la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria. Por otra parte, se absuelve a los demandados del pago de las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, toda vez que ha sido declarado el vencimiento del citado contrato.

De igual forma, se condena al pago de la cantidad de \$264.67 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 67/100 M.N.) por concepto de IVA (IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) de gastos de cobranza no pagadas generadas al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho, tal y como se deduce del estado de adeudo multicitado y en términos de la cláusula décima del contrato basal; no así respecto de los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, por las razones apuntadas en el párrafo anterior.

Para tal efecto, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a los demandados *****y ***** por un plazo de CINCO DÍAS para que realicen el pago voluntario de dichos importes, apercibidos que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

Lo anterior en términos del estado de adeudo a nombre de *****y *****, expedido por la Contadora *****, facultada por **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** cedente de los derechos litigiosos a BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, calculado a marzo de dos mil dieciocho.



PODER JUDICIAL

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

Respecto a la pretensión señalada en el inciso I), la misma en su caso será, una vez que se agote el procedimiento de ejecución respectivo.

Por otra parte, con respecto al pago de la cantidad de \$2,725.17 (DOS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS 17/100 M.N.) por concepto de amortizaciones no pagadas generadas al día treinta y uno de Marzo de dos mil dieciocho, a criterio de esta autoridad resulta **improcedente** pues en esta resolución se ha declarado el vencimiento o terminación anticipada del plazo para el pago del crédito concedido a los demandados y como consecuencia se les condenó al pago del saldo insoluto del crédito y en ese sentido, se estima la declaratoria de vencimiento anticipado trae como consecuencia la obligación de pago total del crédito en una sola exhibición y en ese sentido, el pago de las amortizaciones no pagadas, se considera que quedaron comprendidas en el monto reclamado como saldo insoluto del crédito y por ello, para evitar un doble pago sobre el mismo concepto, **se absuelve a los demandados** de las pretensiones en comento, es decir, respecto del pago de amortizaciones no pagadas. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Registro digital: 2006443

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: XXVII.3o.3 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 6, Mayo de 2014, Tomo III, página 1941

Tipo: Aislada

CONTRATO DE CRÉDITO. CUANDO OPERA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS PLAZOS SUCESIVOS PACTADOS PARA EL PAGO DEL ADEUDO PRINCIPAL Y SUS ACCESORIOS, ES INEXIGIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN BAJO ESA MODALIDAD TEMPORAL.

En un contrato de crédito puede estipularse que ante el incumplimiento del deudor, el acreedor quedará facultado para dar por vencidos anticipadamente los plazos sucesivos pactados para el pago del adeudo principal y sus accesorios. En caso de que se ejerza esa prerrogativa, la obligación dejará de estar sujeta a la modalidad de plazos suspensivos y se convertirá en pura y simple, por lo que será inmediatamente exigible. En este contexto, no tiene cabida que el acreedor exija al deudor el pago de las amortizaciones periódicas, mensualidades, abonos o pagos parciales posteriores a la fecha del incumplimiento, pues esa forma de cumplir la obligación habrá quedado sin efectos, en virtud del vencimiento anticipado.

Por cuanto al pago de los Intereses moratorios no pagados generados al tipo legal a partir de la fecha de incumplimiento en el pago, es decir a partir del uno de diciembre del dos mil diecisiete, al respecto, es de considerarse lo dispuesto en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que en lo que interesa 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:.....*", lo que significa que todo lo concerniente al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria deberá constar precisamente en éste, estableciendo las bases en las que se otorga el crédito, los términos y condiciones de pago, así como los accesorios del mismo tal y como se encuentran pactados en la Escritura Pública número cien mil novecientos cuarenta, pasada ante la fe del Notario Público Número Ciento Cincuenta y Tres de la Ciudad



PODER JUDICIAL

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

de México, de fecha veintinueve de julio de dos mil dieciséis; sin embargo, de la citada escritura se desprende que no se pactó el pago de intereses moratorios generados al tipo legal, por lo que no le asiste la razón y el derecho para su reclamo en virtud de no haberse pactado dicho interés en el contrato base de la acción, pues como ya se dijo la vía especial hipotecaria tal y como se encuentra preceptuada en la ley, solo versara sobre las cuestiones y lineamientos pactados en el contrato hipotecario el cual deberá constar en escritura pública registrada; por tanto, al no constar en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción el pago de intereses moratorios al tipo legal, no ha lugar a condenar a los demandados al pago por tal concepto; en consecuencia se absuelve a los mismos de la pretensión aludida.

Por lo tanto, en virtud de que la presente resolución le es adversa a los demandados con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,¹ se les condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Es aplicable al caso en concreto la Tesis Jurisprudencial tomada del Semanario Judicial de la

¹ **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.

Federación, Época 8 A Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, bajo el rubro: -

GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. literalmente dice: La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al estado".

Por último, y en virtud de que los demandados *****y ***** , fueron emplazos por edictos, en términos de lo dispuesto por el numeral 534 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, notifíquese a los mismos en los términos del dispositivo legal invocado, es decir a través de la publicación de un edicto que se publicará en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación, haciéndole saber que cuenta con sesenta días contados a partir de dicha publicación para inconformarse de la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 105, 106 y 632, del Código Procesal Civil en vigor ambos para Estado Libre y Soberano de Morelos,² es de resolverse y así, se:

² **Artículo 96.-** Resoluciones Judiciales. Las resoluciones judiciales son: ...IV.- Sentencias definitivas. **Artículo 101.-** Sentencia definitiva. Las sentencias definitivas son las resoluciones que deciden la controversia principal del litigio, se dictarán dentro del plazo de quince días de haber sido puestos los autos a la vista de las partes para sentenciar. **Artículo 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. **Artículo 106.-** Reglas para la redacción



PODER JUDICIAL

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** cesionario de los derechos litigiosos otorgados por **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, acreditó la acción que ejercitó en la vía especial hipotecaria contra *******y *******, quienes no comparecieron a juicio y en consecuencia:

de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvenición, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes. **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.

TERCERO.- Se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria contenido en la escritura pública número cien mil novecientos cuarenta, pasada ante la fe del Notario Público número Ciento Cincuenta y Tres de la Ciudad de México, de fecha veintinueve de julio del dos mil dieciséis y donde se hizo constar, entre otros actos el contra de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado por **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y *****y ******* como consecuencia de lo anterior:

CUARTO.- Se condena a los demandados *******y *******, al pago a favor de la parte actora de la cantidad de **\$491,665.42 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 42/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL o SALDO DE CAPITAL** adeudado al día treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho.

QUINTO.- Se condena a los demandados *******y *******, al pago a favor de la parte actora de las cantidades siguientes:

a).- De la cantidad de **\$26,309.98 (VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS 98/100 M.N.)**, por concepto **de intereses ordinarios** o normales devengados sobre saldos insolutos y no pagados, generados al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo,



PODER JUDICIAL

previa liquidación que al efecto se efectúe en ejecución de sentencia.

b).- De la cantidad de **\$1,742.55 (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 55/100 M.N.)** por concepto de IVA (IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) sobre los intereses ordinarios o normales devengados sobre saldos insolutos y no pagados, generado al día treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto se efectúe en ejecución de sentencia.

c).- Al pago de la cantidad de **\$1,654.24 (UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 24/100 M.N.)** por concepto de gastos de cobranza no pagadas generadas al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho.

d).- Al pago de la cantidad de **\$264.67 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 67/100 M.N.)** por concepto de IVA (IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) de gastos de cobranza no pagadas generadas al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho.

SEXTO.- En tal consideración, se le concede a los demandados *****y ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibidos que en caso de no hacerlo se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

SÉPTIMO.- Se absuelve a los demandados *****y *****, del pago de \$2,725.17 (DOS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS 17/100 M.N.) por concepto de amortizaciones, así como del pago de los intereses moratorios no pagados, generados a partir de la fecha de incumplimiento, en virtud de las razones aludidas en el considerando último del presente fallo.

OCTAVO.- Se condena a los demandados *****y ***** al pago de **GASTOS** y **COSTAS** del presente juicio, previa la liquidación correspondiente.

NOVENO.- En el entendido de que a demandados deberá notificársele en términos de la fracción III del artículo 534 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, es decir a través de la publicación de un edicto que se publicará en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación, haciéndole saber que cuenta con sesenta días contados a partir de dicha publicación para inconformarse de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, quien da fe.



PODER JUDICIAL

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