

de \$360,695.18, por concepto de TOTAL DE CAPITAL VENCIDO, esta cantidad resulta de multiplicar 148.2378 VECES SALARIOS MINIMOS MENSUAL, por \$2,433.22 (DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 22/100 MONEDA NACIONAL) que es el salario mínimo mensual correspondiente al 30 DE junio del año 2017, fecha de la emisión del estado de cuenta certificado anexado al presente ocurso, y esto da como resultado la cantidad reclamada en la presente prestación.

B) el pago por concepto de Intereses Ordinarios no cubiertos del 14 de JULIO del año 1995 al 31 de marzo del año 2010, los cuales Ascienden a la cantidad de 63.5341 o su equivalente a la cantidad en pesos de \$166,758.54, esta cantidad resulta de multiplicar 68.5341 VECES SALARIO MINIMO MENSUAL por \$2,433.22 (DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 22/100 MONEDA NACIONAL) que es el salario mínimo mensual Correspondiente al 30 de junio del año 2017. Fecha de la emisión del Estado de cuenta certificado Anexado al presente ocurso, y esto da como resultado la cantidad del total reclamado en la presente prestación.

C).- El pago por concepto de Intereses Moratorios no cubiertos del 1 de abril del año 2010 al 30 de junio del año 2017, mismos que ascienden a 93.1334 VECES SALARIO MINIMO MENSUAL, o su equivalente a la cantidad de \$766,233.87, esta cantidad resulta de multiplicar 93.1334 VECES SALARIO MINIMO MENSUAL por \$2,433.22 (DOS mil cuatrocientos treinta y tres pesos 22/100 MONEDA NACIONAL) que es salario mínimo mensual correspondiente al 30 de junio del año 2017, fecha de emisión del estado de cuenta certificado anexado al presente ocurso, MAS LOS QUE SE SIGAN GENERANDO, según la tasa pactada en el documento base de la acción, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia,

D).- La declaración judicial de que lo pagos realizados por los demandados y hasta la fecha en que desocupen la vivienda se aplican a favor de mi representada, en término del artículo 49, párrafo tercero de la Ley del Instituto

E).- En caso de que los demandados no hagan el pago de las prestaciones reclamadas en los incisos anteriores, solicito a su Señoría el trance y remate del bien inmueble otorgado en garantía a favor de mí representada materia del presente juicio y con su producto se haga pago del adeudo reclamado.

F).- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo de la interposición de la presente instancia. La cantidad total anteriormente señaladas, se obtienen de multiplicar el Salario Mínimo Diario en la ciudad de México correspondiente al MES DE junio del al año 2017, fecha que es emitido el Estado de cuenta certificado el cual es de 314.9053 VSMM DIAS que equivale en pesos a la cantidad total de \$766,233.87, al 30 de junio del año



PODER JUDICIAL

EXP. 342/2017
ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

2017, de conformidad con el estado de cuenta que se acompaña a la presente demanda..."

Además, fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que consideró aplicable al presente asunto, los cuales se dan por reproducidos íntegramente en este apartado como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones; asimismo exhibió los documentos que se detallan en el sello fechador de la Oficialía de Partes Común de este Distrito Judicial.

2. Mediante acuerdo de **once de septiembre de dos mil diecisiete**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta; se ordenó expedir la cédula hipotecaria por cuadruplicado, debiendo enviar dos tantos al Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para su inscripción correspondiente; otro tanto a las partes y otro más para fijarse en la ubicación del inmueble hipotecado; por otra parte se ordenó emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, y se ordenó requerirles para que indicara al momento del emplazamiento si era su deseo de contraer la obligación de depositario judicial. Se designó como perito de este Juzgado a [REDACTED], requiriendo a la actora y demandados para que designaran perito de su parte, con el apercibimiento de no hacerlo, se les tendría por conforme con el que emita el perito designado por este Juzgado, para el efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio, y toda vez que el domicilio de los demandados se encontraba fuera de la competencia de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil del Noveno Distrito Judicial en el Estado.

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

**PODER JUDICIAL**

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

6. El **dieciséis de diciembre de dos mil veinte**, fueron emplazados los demandados [REDACTED] y [REDACTED], en términos de Ley.

7. Por auto de **veintiuno de abril de dos mil veintiuno**, recaído al escrito **2120**, se dio nueva cuenta con el escrito **7434**, suscrito por [REDACTED] y [REDACTED], teniendo a los demandados dando contestación a la demanda incoada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer en su escrito de contestación, de igual forma se les tuvo objetando las documentales que hizo referencia y con la contestación de demanda, se ordenó dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera, asimismo y toda vez de encontrarse fijada la Litis se señaló día y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación y Depuración.

8. Mediante auto de **cuatro de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo al actor [REDACTED] dando contestación a la vista que se le dio con la contestación de demanda.

9. El **veintidós de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración, audiencia a la cual asistieron los Abogados Patronos de la actora y demandada, respectivamente, se procedió a examinar la legitimación, y al no ser posible exhorta la conciliación entre las partes se procedió a depurar el procedimiento y se ordenó abrir el juicio a prueba por un término común de **cinco días**.

10. Durante la dilación probatoria y por auto de **uno de julio de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, y se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte **actora**, siendo estas: las **CONFESIONALES** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED]; así como las **documentales públicas y privadas**, por último se admitió la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto legal y humana**.

11. Por auto de **uno de julio del dos mil veintiuno**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte **demandada**, siendo estas el **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)**, para lo cual se giró el oficio **1686**, y la **instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana**.

12. Mediante auto de **doce de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo a la Gerente Jurídico del Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores dando contestación al informe solicitado mediante oficio **1686**, con el cual se dio vista a la demandada para que en el plazo de tres días manifestará lo que a su derecho conviniera.

13. El **ocho de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la parte actora [REDACTED], asistido de su Abogado patrono, Asimismo se hizo constar la comparecencia de los demandados [REDACTED] y [REDACTED], asistidos de su Abogado Patrono. En dicha diligencia se desahogó las confesionales a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], así mismo se le tuvo por perdido el derecho a la parte

**PODER JUDICIAL**

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

demandada para contestar la vista que se le dio por auto de **doce de octubre de dos mil veintiuno**, respecto a la contestación del Informe de Autoridad rendido por el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y debido a que con el informe de autoridad antes citado se omitió dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera, asimismo se difirió la audiencia y se señaló hora y fecha para la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.

14. Por auto de **dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno** se tuvo a la parte actora dando contestación a la vista ordenada en audiencia de **ocho de noviembre del dos mil veintiuno**, respecto al Informe de Autoridad signado por la Gerente Jurídico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y se le tuvieron por hechas sus manifestaciones.

15. El **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, se hizo constar la incomparecencia de la parte actora [REDACTED], ni persona alguna que legalmente la representara, asimismo se hizo constar la incomparecencia de los demandados [REDACTED] y [REDACTED], ni persona alguna que legalmente los representara y en virtud de que no existían pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, dando cuenta con el escrito **9803** signado por la parte actora, por lo que se le tuvieron por formulados sus alegatos por escrito y se tuvo por perdido el derecho a la parte demandada para formular sus alegatos ante su incomparecencia, y por así

permitirlo el estado procesal, se turnaron los autos para dictar sentencia definitiva,

16. Mediante autos de **diez de febrero, diez y dieciséis ambos de marzo, todos de dos mil veintidós**, se ordenó notificar a las partes cambio de Titular y por auto de **veinticinco de marzo de dos mil veintidós**, se ordenó turnar los autos a resolver, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 24, 25 y 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en la cláusula **Primera** de las denominadas **"ESTIPULACIONES COMUNES"** del **contrato de apertura de crédito y constitución de garantía hipotecaria**, asentado en la escritura pública [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Uno de la de Demarcación Notarial de Xochitepec, Morelos, Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], exhibido como documento base de la acción, las partes pactaron someterse a los Tribunales la ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa a cualquier otro fuera que pudiera corresponder en razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble, siendo que en dicha ciudad se encuentra dentro de esta Jurisdicción.

De lo anterior resulta que existe sumisión expresa de las partes al manifestar su voluntad de someterse a la Jurisdicción de este Juzgado, atendiendo a la hipótesis prevista por el artículo 25¹ de la Ley Adjetiva Civil, toda vez que el artículo 1671 del Código Civil en vigor, establece

¹ **"ARTICULO 25.-** Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente."



PODER JUDICIAL

EXP. 342/2017
ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

que, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil vigente, la vía elegida es la correcta, al exigirse el vencimiento anticipado y el pago de las prestaciones reclamadas, con motivo de la Garantía Hipotecaria.

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

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

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

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

la ley. Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, que expone:

Registro digital: 178665

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, página 576

Tipo: Jurisprudencia

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la



PODER JUDICIAL

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

EXP. 342/2017
ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

El artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores establece:

"Artículo 49.- Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos.

Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo.

En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda."

En ese tenor, al prever dicho dispositivo legal que los créditos que otorga el Instituto se rescindirán y, por tanto, se darán por vencidos anticipadamente, cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos en consecuencia la vía hipotecaria es procedente, además que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha llega a la conclusión de que cuando se demande la ejecución de



PODER JUDICIAL

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

EXP. 342/2017
ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

conclusiones discrepantes en torno a cuál es la vía procesal idónea, si la civil o la vía mercantil, para reclamar la rescisión o vencimiento anticipado de un contrato de apertura de crédito celebrado con el INFONAVIT.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, llega a la conclusión de que la vía procesal civil resulta idónea para reclamar la terminación o rescisión de un contrato de apertura de crédito otorgado por el INFONAVIT.

Justificación: Considerando que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT) de conformidad con la fracción XII del apartado A del artículo 123 constitucional, es el ente público con vocación de servicio e interés social cuya labor primordial es administrar el sistema del Fondo Nacional de Vivienda que permita otorgar a los trabajadores un crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad inmuebles para casa habitación, en el ámbito de la función del derecho privado, celebra contratos de apertura de crédito con los trabajadores para estos fines, los cuales se sujetan e interpretan de acuerdo con las disposiciones previstas en la Ley del INFONAVIT, las reglas de carácter general que al efecto emita el Instituto las cuales son publicadas en el Diario Oficial de la Federación y las obligaciones bilaterales pactadas en el acuerdo de voluntades bajo los principios y las reglas generales de las obligaciones contractuales que se prevén en las legislaciones sustantivas en materia civil. Por tanto, de incumplirse el acuerdo de voluntades, se da lugar a la acción de rescisión o terminación anticipada del contrato de apertura de crédito en términos del artículo 49 de la Ley del INFONAVIT, acciones que deben ejercerse en la vía procesal civil porque el contrato de apertura de crédito celebrado con el INFONAVIT no constituye un acto de comercio, al carecer de una finalidad de lucro o especulativa, sino que tiene por objeto un financiamiento mediante apertura de crédito con las condiciones más benéficas y favorables al trabajador a fin de que éste pueda liquidarlo sin exceder su capacidad de pago y hacerse propietario de una vivienda digna.

Contradicción de tesis 228/2018. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materias Penal y Civil del Vigésimo Circuito. 15 de julio de 2020. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Disidente: Ana Margarita Ríos Farjat. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Cecilia Armengol Alonso.

En merito de lo anterior es procedente la vía hipotecaria civil intentada por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que a su vez cedió los derechos litigiosos durante el juicio a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

III. Asimismo, antes de entrar al fondo del asunto, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser necesaria para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan a la suscrita al momento de resolver, toda vez que, la legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el Juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

Resulta aplicable a la anterior consideración la siguiente **jurisprudencia** I.11o.C. J/12, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVII, Abril de 2008, Pagina 2066, cuyo rubro se lee: **“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO**



EXP. 342/2017
ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

PUEDA ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.”²

Así también resulta aplicable la siguiente **jurisprudencia** VI.3o.C. J/67, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Pagina 1600, cuyo rubro se lee: **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.”³**

Al efecto, el artículo **191**⁴ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece quienes pueden comparecer a deducir sus derechos en juicio, al respecto, es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el Órgano Jurisdiccional o Instancia Administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. Esta legitimación se le

² **“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.”

³ **““LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es 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. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, 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.”

⁴ **“ARTICULO 191.-** Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”

conoce con el nombre de "*ad procesum*" y se produce cuando el derecho que se cuestionara 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; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la 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.

Tiene aplicación a la anterior consideración la siguiente **jurisprudencia** 2a./J. 75/97, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Segunda Sala, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, Pagina 351, cuyo rubro se lee: "**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.**"⁵

Por su parte la legitimación pasiva se refiere a la calidad del demandado para responder a la acción ejercitada por el actor.

Lo anterior se considera así siempre y cuando cuenten los intervinientes en el juicio con capacidad procesal para comparecer a juicio y estén en pleno

⁵ **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 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.."



EXP. 342/2017
ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

ejercicio de sus derechos civiles, como lo previene el artículo 180 del Código Procesal Civil en vigor.

En esa tesitura tenemos, que al presente juicio compareció [REDACTED], en su carácter de Apoderado legal de [REDACTED], [REDACTED], personalidad que acreditó mediante testimonio de la escritura pública [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público numero Doscientos veintisiete de la Ciudad de México, documental que obra en autos y a la cual se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y con el cual se acredita la personalidad de la persona que inicialmente compareció a juicio a intentar la demanda en la vía especial hipotecaria.

Ahora bien, el juicio se inició por [REDACTED], con motivo de que el [REDACTED] ([REDACTED]) mediante escritura pública [REDACTED] pasada ante la fe del Notario Público Doscientos Veintisiete del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, le cedió los derechos derivado del crédito otorgado por dicho Instituto a [REDACTED], y la cual contiene la cesión onerosa de créditos y derechos conforme al anexo "A" que contiene la lista de créditos hipotecarios, en cuya lista se encuentre identificado el crédito del demandado con el numero de crédito [REDACTED].

Al respecto tratándose de cesión de hipoteca, existe disposición legal particular, toda vez que el artículo **2399** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos establece:

*“**Artículo 2399.- CESION DE LA HIPOTECA.** El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para constitución de la hipoteca previene el artículo 2366 de éste Código, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*

Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del título, sin necesidad de notificación al deudor, ni de escritura pública, ni de registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador, se transmitirá por la simple entrega del título sin ningún otro requisito. En caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá notificar por escrito la cesión al deudor.

Las instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, las demás entidades financieras, y los institutos de seguridad social, podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, ni de escritura pública, ni de inscripción en el Registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. En el caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor, señalando quien será el nuevo acreedor y en su caso, el domicilio para recibir el pago.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de el o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta.

Dispositivo legal del que se deduce que tratándose de cesión, el crédito podrá cederse, todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para constitución de la hipoteca, se de conocimiento al deudor y **sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad.**

Ahora bien, por cuanto a la forma de la constitución de la hipoteca, los artículos **2366, 2367 y 2376** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos establece que:

**PODER JUDICIAL**

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

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

"Artículo 2367.- FORMALIDADES DE LA HIPOTECA. Cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad, así como en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de este Código, podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos, de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes."

"Artículo 2376.- VENTA DE BIENES HIPOTECADOS. La hipoteca nunca es tácita ni general; **para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro.**"

De los artículos antes transcritos, establece como requisitos **sine qua non** de validez, para que la cesión tratándose de hipoteca, que la cesión contenga los siguientes requisitos:

- Conste en escritura pública
- Se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Se de conocimiento al deudor.

Toda vez que si bien, existe excepción en cuanto a estos requisitos, sin embargo, únicamente es en el caso para garantizar obligaciones a la orden, la cual no fue para ese objeto de acuerdo al acto jurídico que contiene la escritura pública [REDACTED] pasada ante la fe del Notario Público Doscientos Veintisiete del Distrito Federal, ahora Ciudad de México.

Ahora bien, como ya se refirió, al momento de presentar la demandada, [REDACTED] [REDACTED]



EXP. 342/2017
ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

siendo que en cuanto a la notificación el demandado [REDACTED] alega que no recibió la carta de notificación de **uno de septiembre del dos mil nueve**, pero su estudio no es relevante para los efectos de la legitimación activa, toda vez que dicha cuestión su estudio se encuentra reservada en el estudio de fondo.

No pasa desapercibido que la cesión oneroso de créditos, otorgado mediante escritura pública [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Uno de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene la cesión onerosa de créditos, derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos, otorgado por [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a favor de [REDACTED], se encuentra exhibida la inscripción de dicha acto, con registro seis de febrero del dos mil veinte, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos, documental que es valorada en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción I y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **no es de concederle eficacia probatoria**, para tener por acreditada la **legitimación activa de la parte actora**, toda vez que la cesión primigenia que contiene la **24,180** pasada ante la fe del Notario Público Doscientos Veintisiete del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, no cumple con los requisitos de Ley para su validez a efecto de tener por acreditada su legitimación activa en el presente juicio.

En ese orden, es de señalar que el documento en que la entonces actora [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

CUARTO: Se **absuelve** a la parte demanda [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de las prestaciones que le fueron reclamadas en el presente asunto.

QUINTO. Atento a lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil aplicable, no ha lugar a realizar condenación en el pago de los gastos y costas, debiendo cada una de las partes absolver las que hubiese erogado en el presente juicio.

SEXTO: Por último se ordena **cancelar** el registro de la **cédula hipotecaria** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ordenada en el auto de radicación, para lo cual gírese **oficio** a dicho Instituto para la cancelación de la cédula hipotecaria.

SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **CLAUDIA MEDINA VOORDUIN**, con quien actúa y da fe.

JSLSN