



**PODER JUDICIAL**

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

EXP. NÚM.: 650/2021-3  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

1

Xochitepec, Morelos a siete de abril de dos mil veintidós.

**V I S T O S**, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **650/2021-3**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el Apoderado legal del **BANCO SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaría y:

### **R E S U L T A N D O S**

1.- Mediante escrito presentado el **veintiuno de octubre del dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer a ésta autoridad, el **BANCO SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, por conducto de su apoderado legal, demandó en la vía **Especial Hipotecaria** de **\*\*\*\*\***, las siguientes pretensiones:

*“...A) Se demanda como **SUERTE PRINCIPAL** el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), misma que se integra de los siguientes dos conceptos:*

- a) *La cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.), cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE CAPITAL VIGENTE** al día **03 de Septiembre de 2021**, derivado del contrato estipulado en el Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.*
- b) *La cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 30/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE CAPITAL VENCIDO** al día **03 de Septiembre de 2021**, derivado del contrato estipulado en el Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria y del estado de cuenta que se acompañan como documentos base de la acción.*

*B) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 85/100 M.N.), cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS**, generados al día **03 de Septiembre de 2021**, más los intereses que se sigan devengando*

hasta la conclusión del presente juicio, tal y como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Cuarta del contrato estipulado en el capítulo Tercero del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**C) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.),** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE GASTOS DE COBRANZA,** generadas al día 03 de Septiembre de 2021, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Cuarta del contrato estipulado en el capítulo Tercero del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**D) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 40/100 M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE IVA DE GASTOS DE COBRANZA Y OTROS,** generadas al día 03 de Septiembre de 2021, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Cuarta del contrato estipulado en el capítulo Tercero del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**E) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 17/100 M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS,** generados al día 03 de Septiembre de 2021, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal y como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Vigésima Cuarta del contrato estipulado en el capítulo Sexto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción del crédito.

**F) La declaración de VENCIMIENTO ANTICIPADO del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA y UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** de fecha 15 de Diciembre de 2020.

**G) El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine..."**

Expuso 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, acompañaron a su demanda, los documentos descritos en el sello fechador 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. NÚM.: 650/2021-3**  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
**DEMANDADO: \*\*\*\*\***  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

3

referida Oficialía e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al asunto.

**2.-** Por auto de **veintidós de octubre de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada para que en plazo de **cinco días**, diera contestación a la demanda entablada en su contra y opusiera excepciones, así como para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, le serían realizadas por medio del boletín judicial. Además se ordenó la expedición de la cedula hipotecaria correspondiente, haciendo entrega de un tanto a cada una de las partes; así también se le requirió a la parte demandada para que en el acto de la diligencia o dentro de los tres días siguientes manifestara si era su deseo aceptar el cargo de depositario de la finca hipotecada junto con todos sus frutos y todos los objetos que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil deberían considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca. A si también se tuvo como perito de su parte al profesionista que indico a quien se le debería de hacer su nombramiento para los efectos de aceptación y protesta del cargo conferido. Este Juzgado designo como perito valuador de la finca hipotecada al Arquitecto **\*\*\*\*\***, ordenándose lo necesario para que aceptara y protestara el cargo conferido a su favor.

**3.-** En fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, previo citatorio, el actuario adscrito a este Juzgado, corrió traslado y emplazó a la demandada en términos de ley.

**4.-** Mediante auto de uno de abril del presente año, se declaró por precluído el derecho de la parte demandada para contestar la demanda enderezada en su contra; por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha veintidós de octubre de dos mil veintiuno, en consecuencia las subsecuentes

notificaciones aun las de carácter personal le surtirían efectos por medio del boletín judicial, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

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

**I.- COMPETENCIA.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, en virtud de que en el documento base de la acción, consistente en la copia certificada del primer testimonio de la escritura pública \*\*\*\*\* de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaria Pública número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la cláusula **trigésima quinta** del capítulo noveno relativo a las cláusulas generales, las partes pactaron someterse para la interpretación y cumplimiento del contrato, a la jurisdicción de los Tribunales competentes en la Ciudad de México o a la de los Tribunales competentes en el lugar donde se ubicará el inmueble objeto de la escritura, a elección de la parte actora, renunciando al fuero que pueda corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa; por tanto, al haber elegido la parte actora someterse a la competencia de este Juzgado, debido a que el inmueble se encuentra dentro de la jurisdicción del mismo, se han actualizado las hipótesis previstas en los numerales conforme a los artículos **18, 25, 34** fracción II del Código Procesal Civil en vigor.

**II.- VÍA.** En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues 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



## PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM.: 650/2021-3  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

5

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 persecución 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, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época  
Registro: 178665  
Instancia: Primera Sala  
Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la  
Federación y su Gaceta  
XXI, Abril de 2005  
Materia(s): Común  
Tesis: 1a./J. 25/2005  
Página: 576*

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** *El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las*

*excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.*

*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.*

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”*

Y como se desprende del escrito de demanda, la acción intentada por el actor tiene por objeto la declaratoria vencimiento anticipado y pago de diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, constando dicho acto jurídico en el primer testimonio de escritura pública número



## PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM.: 650/2021-3  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

7

\*\*\*\*\* de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA Titular de la Notaria Pública número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, por consiguiente se actualizan los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

**III.- LEGITIMACIÓN.** Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a la suscrita a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que 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. Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum”** y **legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable;

en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde. En esa guisa, tenemos que la legitimación procesal se acreditó al exhibirse en autos, copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA Titular de la Notaria Pública número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la cual se desprende que entre los actos jurídicos celebrados dentro de la misma, contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por una parte con SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y por la otra parte \*\*\*\*\*; documento del cual se desprende que el inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca lo fue precisamente el bien inmueble, el cual en este apartado se tiene por reproducido como si a la letra se insertase en aras de evitar repeticiones inútiles.

Aunado a lo anterior la personería del apoderado legal que comparecieron a juicio a nombre y representación de la accionante, en efecto se acreditó a través de la copia certificada de la escritura pública 31,805 tirada ante la fe de la Titular de la Notaria doscientos veintitrés de la Ciudad de México, en la que consta el poder limitado y poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo a la ley requieren poder o cláusula especial, pero sin que comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, en los términos del párrafo primero del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana; que otorgó la parte actora SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representado por el señor \*\*\*\*\*a favor de \*\*\*\*\* y otros; documentales públicas que no fueron objetadas





## PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM.: 650/2021-3  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

9

o impugnadas por las partes por lo que de conformidad con los artículos 444 y 449 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, se les concede valor probatorio pleno. Amén de que el treinta de octubre de dos mil veintiuno, fue debidamente emplazado el demandado; en la forma y términos que para ello prevé la legislación de nuestro Estado; con lo que quedó acreditada la acción pasiva de la demandada; en la forma y términos que para ello prevé la legislación de nuestro Estado, quien no contesto la demanda entablada en su contra; con lo que quedó acreditada la legitimación pasiva de la demandada; sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

*“...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados...”.*

IV.- El marco jurídico que rige el caso que nos ocupa se encuentra previsto en los artículos **2359, 2366, 2367, 2377** de la ley sustantiva civil vigente; así como en los dispositivos legales **623, 624, 631, 632 y 633** de la ley adjetiva civil vigente y demás relativos y aplicables al caso que nos ocupa.

V.- **ACCIÓN.** Por metodología jurídica, se procede al estudio de la acción ejercitada y, tomando en cuenta que para que proceda la acción real hipotecaria, es preciso que el actor cumpla con diversos requisitos, como son entre otros, los dispuestos en el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca

garantice. Para que el Juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario, 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 vigente en el Estado de Morelos.

Al respecto, la actora cumplió con estos requisitos, pues tramitó en esta vía el pago del crédito de la hipoteca que sobre el bien inmueble propiedad de la demandada se constituyó, demostrando que el crédito consta en el otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado entre las partes, con fecha quince de diciembre de dos mil veinte, el cual consta en la copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* tirada ante la fe de del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA Titular de la Notaría Pública número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, documento al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **442** y **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Así también, se encuentran reunidos los requisitos que establece el artículo **624** de la ley adjetiva de la materia que dispone que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley y 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



EXP. NÚM.: 650/2021-3  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

11

inscripción de embargo o gravamen a favor de tercero.

## PODER JUDICIAL

En este caso, por cuanto al primero de los requisitos que establece el dispositivo invocado, encontramos de las constancias de autos, que la parte actora cumplimenta lo dispuesto por dicho dispositivo, toda vez que exhibe como documento base de su acción de donde se deriva el crédito que se le otorgara a la demandada, mediante el primer testimonio de la escritura pública \*\*\*\*\* de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, ahora Instituto de servicios registrales y catastrales del Estado de Morelos, inscrito con el folio electrónico \*\*\*\*\*.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que la parte demandada dio motivo al vencimiento anticipado toda vez que el acreditado se abstuvo de pagar a su representada el importe de las mensualidades a las que quedó obligada conforme al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción incurriendo en mora, mismo incumplimiento que fue previsto en el contrato base de la acción, como se puede apreciar en la cláusula **décima séptima**, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso **b)** se estipuló como una de las causas del citado vencimiento lo era si el acreditado dejare de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de ese Contrato, especialmente si no efectuaba uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se derivaran del Contrato; por lo que, al desprenderse del estado de cuenta expedido por la contadora facultada por la institución de crédito actora Contadora Público \*\*\*\*\* de fecha tres de septiembre del dos mil veintiuno, que la parte demandada no ha

dado cumplimiento al pago de las obligaciones que contrajera a partir del mes de febrero de dos mil veintiuno, puesto que de la misma se desprende el desglose de los conceptos reclamados al tres de septiembre de dos mil veintiuno; mismo que en este apartado se tiene por reproducido como si a la letra se insertase en aras de evitar repeticiones innecesarias.

Por lo que, con la documental en comento y con fundamento en lo dispuesto por el artículo **68** de la Ley General de Instituciones de Crédito, con dicha certificación se acredita el saldo a cargo de la deudora, el cual no fue objetado, en consecuencia, la misma surte plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **445** y **449** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Por lo que, el vencimiento anticipado también surte sus efectos en virtud de que la demandada no opuso defensas ni excepciones; asimismo, no acredito estar al corriente en sus obligaciones de pago no obstante de tener la carga de la prueba; encontrándose con ello demostrado el adeudo a cargo de la demandada **\*\*\*\*\***; sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la tesis jurisprudencial que a la letra versa:

**“...PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*

*Sexta Época, Cuarta Parte:*

*Vol. XIX, Pág. 173 A.D. 2020/58. Castro Osnaya. 5 votos*

*Vol. XIX, Pág. 173 A.D. 2174/58. Jorge Sayeg K. 5 votos*

*Vol. XXII, Pág. 329 A.D. 5381/57. Tomás Kasuki. 5 votos*

*Vol. XXIV, Pág. 149 A.D. 7100/58. Raquel Anaya Vda. De Serrano. Mayoría de 4 votos*

*Vol. LXVIII, Pág. 35 A.D. 2118/62. Luz García Lares Suc. 5 votos...”*

Lo anterior, lleva a considerar a la que resuelve, declarar procedente la acción ejercitada por la actora, como consecuencia lógica de que la demandada no opuso defensas y excepciones; por lo que, se declara el vencimiento anticipado del contrato 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. NÚM.: 650/2021-3  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

13

Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre la hoy accionante **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** y por la otra \*\*\*\*\* , la cual consta en el primer testimonio de la escritura pública \*\*\*\*\* de quince de diciembre de dos mil veinte, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por ello, al encontrarse acreditado el incumplimiento de la parte demandada por cuanto al pago de las obligaciones contraídas, que se dieran a partir del mes de marzo de dos mil veintiuno; se condena a la demandada \*\*\*\*\* , al pago de la **SUERTE PRINCIPAL** por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), cantidad que se integra de los siguientes conceptos: la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.), por concepto de capital vigente al día **tres de septiembre de dos mil veintiuno**, tal y como se desprende del Estado de Cuenta de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, así como por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 30/100 M.N.), por concepto de capital vencido al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, derivado del contrato estipulado en el capítulo segundo del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria y del estado de adeudo; así también se le condena al pago de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 85/100 M.N.), por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** vencidos generados hasta tres de septiembre de dos mil veintiuno, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula décima cuarta, los cuales quedarán cuantificados en el estado de cuenta base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; de igual forma se condena al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), por concepto de gastos de cobranza al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula **décima tercera**, los cuales están cuantificados en el

estado de cuenta base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; también se le condena al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), por concepto de IVA de gastos de cobranza, generados y calculados al tres de septiembre de dos mil veintiuno, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en el documento toral en la cláusula décima tercera, los cuales quedarán cuantificados en el estado de cuenta base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

Así también, se condena a la demandada al pago de los gastos y costas que originara el presente asunto, en virtud de serle adversa la presente sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, en términos de lo dispuesto en los artículos **158** y **159** fracción **I** de la ley adjetiva civil vigente.

Por lo tanto, se concede a la demandada a un plazo de cinco días contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé, debido cumplimiento a lo ordenado en la misma, en la inteligencia de que en caso de no dar cumplimiento a lo que fuera condenado dentro del plazo concedido, se procederá al transe y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

**VI.-** Por otro lado, por cuanto a la prestación marcada con el inciso E) consistente en el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 17/100 M.N.) por concepto de **PRIMAS DE SEGURO** pactada en la cláusula financiera **vigésima cuarta** del documento base de la acción; la misma se estima improcedente toda vez que no se acredita la contratación del citado seguro, por lo que al no existir documental idónea para arribar a la conclusión que la cantidad reclamada por la actora efectivamente corresponda a dicho concepto, aun y cuando la misma se encuentre consignada en el Estado de Cuenta Certificado exhibido por la institución de crédito actora, pues de acuerdo con el criterio de nuestra máximo



## PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM.: 650/2021-3  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

15

Tribunal Judicial, en tratándose de la celebración del contrato de seguro, es necesario demostrar la existencia de la fuente de la obligación cuyo pago se demandó a través de la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquélla se verificó, esto es, que fue celebrado entre el actor y la empresa de seguros, la fecha de su celebración; que fue señalada la persona asegurada; se fijó el interés asegurable y el beneficiario, así como cuál sería el precio de las primas de seguro y el tiempo de duración de esa relación contractual, lo que en el presente caso no aconteció; en consecuencia, se absuelve a la demandada \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditada, del pago de la prestación consistente en el pago de primas de seguros. Sirve a lo anterior la Tesis aislada de la Novena Época. Registro: 165304. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Febrero de 2010. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C.780 C. Página: 2814., que a la letra dice:

**“...CONTRATO DE SEGURO CELEBRADO A NOMBRE DE UN TERCERO. LA EXISTENCIA DE SU CELEBRACIÓN DEBE ACREDITARSE POR ESCRITO O A TRAVÉS DE LA PRUEBA DE CONFESIÓN DE LA ASEGURADORA.**

*El artículo 20 de la Ley sobre el Contrato de Seguro señala los elementos que debe contener la póliza que deriva de la contratación del seguro consistentes en el nombre y domicilio de los contratantes y la firma de la empresa aseguradora; la designación de la persona asegurada; la naturaleza de los riesgos garantizados; el momento a partir del cual se garantiza el riesgo y la duración de la garantía; el monto de la garantía; la cuota o prima del seguro y las demás cláusulas que deban figurar según la ley y las convenidas por las partes. A su vez, el artículo 19 de la Ley sobre el Contrato de Seguro dispone que para fines de prueba, el contrato de seguro así como sus adiciones y reformas se harán constar por escrito, y que ninguna otra prueba, salvo la confesional será admisible para probar su existencia así como el hecho del conocimiento de su aceptación. En ese supuesto, el valor probatorio de la prueba de confesión judicial sólo tiene eficacia cuando proviene de quien ha intervenido en la celebración del contrato y supone la existencia de los requisitos mínimos que debe contener para ser legalmente vinculatorio. Entonces, cuando un tercero al que se le faculta para celebrar en nombre de otra persona un contrato de seguro, pretende cobrar el importe de las primas correspondientes a aquél, debe demostrar la existencia del contrato de seguro pero no*

*por virtud de la confesión de quien materialmente no intervino en ese acto, a quien, en todo caso, representó, ya que en realidad no es una confesión de su contraparte. Por tanto, es necesario que la confesión o reconocimiento sobre la existencia del contrato provenga de la manifestación que realice la empresa con quien contrató el seguro y que revele la existencia de esos datos esenciales del contrato, como son la aceptación de la empresa aseguradora de la oferta hecha por el proponente; su domicilio y firma; la naturaleza del riesgo garantizado; el monto de la garantía y la prima del seguro, y la persona asegurada, así como su pago. Luego, no es apto para acreditar ese aspecto la existencia de la voluntad para ser asegurado, sino que es necesaria la demostración de la propuesta de seguro y que ésta haya sido tomada y aceptada por la empresa de seguros. En efecto, ese dato no es suficiente para demostrar la existencia del contrato de seguro y la procedencia del pago de las primas de seguro, porque atañe únicamente a la manifestación unilateral de la voluntad del demandado de otorgar su consentimiento a la empresa de seguros para ser asegurado, pero no constituye la prueba del contrato de seguro que demuestre su existencia. En toda controversia, cada parte debe acreditar los hechos en que funda sus pretensiones, sin que la confesión de quien no intervino materialmente en la celebración del contrato de seguro sea prueba suficiente para demostrar su existencia en la medida en que la confesión ficta de una persona distinta a la aseguradora, de que cubrió las primas de seguro y gastos relativos a la celebración del contrato de seguro, no demuestra la existencia del contrato de mérito porque este último es la fuente de la obligación cuyo pago se alega. Es necesario demostrar la existencia de la fuente de la obligación cuyo pago se demandó a través de la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquélla se verificó, esto es, que fue celebrado entre el actor y la empresa de seguros; la fecha de su celebración; que fue señalada la persona asegurada; se fijó el interés asegurable y el beneficiario, así como cuál sería el precio de las primas de seguro y el tiempo de duración de esa relación contractual; de ahí que la confesión ficta de quien autorizó a un tercero a celebrar el contrato de seguro en su nombre es insuficiente para establecer la existencia de la obligación contractual que el actor, en nombre del demandado, contrajo con una empresa aseguradora; así como el monto de las primas de seguro que cubrió y la forma en que se incorporaron al crédito pendiente de pago...”.*

De igual forma sirve a lo anterior la Tesis aislada de la Novena Época. Registro: 173800. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV,





## PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM.: 650/2021-3  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

17

Diciembre de 2006. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.C.530 C.  
Página: 1313, que a la letra dice:

**“...CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO.**

*Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado...”.*

Por lo expuesto y fundado, además de los dispositivos invocados, en los artículos 1º, 3º, 96 fracción IV, 105, 106, 107, 623, 624, 633 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, y la vía intentada es la indicada.

**SEGUNDO.-** La institución de crédito denominada **SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, por conducto de su apoderado legal Licenciado **\*\*\*\*\***, probo la acción deducida en contra de **\*\*\*\*\***, quien no contesto la demanda instaurada en su contra, ni opuso defensas y

excepciones; siguiéndose el juicio en su rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se declara el vencimiento anticipado del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre la hoy accionante **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** y por la otra **\*\*\*\*\***, la cual consta en el primer testimonio de la escritura pública **\*\*\*\*\*** de quince de diciembre de dos mil veinte, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en consecuencia;

**CUARTO.-** Se condena a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago de la **SUERTE PRINCIPAL** por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.)**, cantidad que se integra de los siguientes conceptos: la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.)**, por concepto de capital vigente al día **tres de septiembre de dos mil veintiuno**, tal y como se desprende del Estado de Cuenta de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, así como por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 30/100 M.N.)**, por concepto de capital vencido al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, derivado del contrato estipulado en el capítulo segundo del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria y del estado de adeudo; así también se le condena al pago de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 85/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** vencidos generados hasta tres de septiembre de dos mil veintiuno, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula décima cuarta, los cuales quedarán cuantificados en el estado de cuenta base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; de igual forma se condena al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.)**, por concepto de gastos 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. NÚM.: 650/2021-3  
ACTOR: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

19

cobranza al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula **décima tercera**, los cuales están cuantificados en el estado de cuenta base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; también se le condena al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*) (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), por concepto de IVA de gastos de cobranza, generados y calculados al tres de septiembre de dos mil veintiuno, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en el documento total en la cláusula décima tercera, los cuales quedarán cuantificados en el estado de cuenta base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

**QUINTO.-** Así mismo, se condena al demandado al pago de los gastos y costas que originara el presente asunto, en virtud de serle adversa la presente sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

**SEXTO.-** Se concede al demandado un plazo de **cinco días** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que den debido cumplimiento a lo ordenado en la misma, en caso contrario, procedase al trance y remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la actora o a quién sus derechos represente.

**SÉPTIMO.-** Se absuelve a la demandada \*\*\*\*\*, de la prestación marcada con el inciso E) del escrito inicial de demanda, lo anterior en virtud de la parte considerativa del presente fallo.

### NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la ciudadana Licenciada **JACARANDA MARTÍNEZ MORALES**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **DULCE MICHELL RODRÍGUEZ FLORES**, quien da fe.

JMM/mcv