



PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos a treinta de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS, para resolver en definitiva, los autos del expediente número 80/2016, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** (cesionario) contra *****y ***** , radicado en la tercera secretaría de este juzgado y:

RESULTANDOS:

I. Presentación de la demanda. Por escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos el día veintitrés de febrero de dos mil dieciséis y que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, compareció la institución bancaria denominada **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** – por conducto de su apoderado legal-, reclamando en la vía especial hipotecaria de *****Y ***** , las siguientes pretensiones:

“A).- El pago de la cantidad de \$284,416.68 DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS 68/100 M.N.), por concepto de SALDO INSOLUTO adeudado a mi poderdante,, derivado de la celebración del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, mismo que en el curso de esta demanda se relacionará.

B).- EL pago de la cantidad de \$5,891.99 (CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 99/100 M.N.), por concepto de AMORTIZACIONES NO PAGADAS adeudado a mi poderdante, derivado de la celebración del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA

HIPOTECARIA, mismo que en el curso de esta demanda se relacionará.

C).- El pago de la cantidad de \$34,357.47 (TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 47/100 M.N.) por concepto de INTERESES ORDINARIOS adeudado a mi poderdante al día dieciséis de octubre del año dos mil quince, más los que se sigan devengando hasta la liquidación y total culminación del presente asunto, derivados de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en la CLÁUSULA QUINTA DEL CAPÍTULO TERCERO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, mismo que en el curso de esta demanda se relacionará,

D).- El pago de la cantidad de \$1,182.88 (UN MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 88/100 M.N.), por concepto de GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, adeudados a mi poderdante al día dieciséis de octubre del año dos mil quince, más los que se sigan devengando hasta la liquidación y total culminación del presente asunto, derivados de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en su CLÁUSULA TERCERA INCISO B DEL CAPÍTULO TERCERO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, mismo que en el curso de esta demanda se relacionará,

E).- El pago de la cantidad de \$130.02 (CIENTO TREINTA PESOS 02/100 M.N.), por concepto de IVA DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, adeudados a mi poderdante al dieciséis de octubre del año dos mil quince, más los que se sigan devengando hasta la liquidación y total culminación del presente asunto, derivados de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en su CLÁUSULA TERCERA INCISO B DEL CAPÍTULO TERCERO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, mismo que en el curso de esta demanda se relacionará,

F).- EL VENCIMIENTO ANTICIPADO del CONVENIO, de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA DEL CAPÍTULO TERCERO DENOMINADO CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA del documento base de la presente acción.

G).- El pago de los GASTOS Y COSTAS que se generen por la tramitación del presente juicio..."

Exponiéndose como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en el escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, se adjuntaron los documentos descritos en el sello fechador de la oficialía de partes y se invocaron los preceptos legales que se consideraron aplicables al caso.

**PODER JUDICIAL**

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

2.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha nueve de marzo de dos mil dieciséis, previo a que fue subsanada la prevención hecha a la demanda, se admitió a trámite la misma en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a los demandados para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda interpuesta en su contra, asimismo se determinó que, ante la existencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), como diverso acreedor hipotecario, se le hiciera del conocimiento el presente juicio mediante cédula hipotecaria para que, usara sus derechos conforme a la ley, asimismo se le requirió para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado con el apercibimiento que, en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las personales se le realizarían por medio de la publicación en el boletín judicial.

3.- Notificación. Con fecha diecisiete de junio de dos mil dieciséis, se realizó la notificación aludida al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).

4.- Emplazamiento. Con fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete fue emplazado a juicio el demandado *****.

5.- Apersonamiento a juicio del cesionario. Por auto de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, se

tuvo por apersonado al presente juicio a BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE en su carácter de cesionario de los derechos del crédito hipotecario del presente juicio, por tanto, como nueva parte actora en este procedimiento, ordenándose con dicho apersonamiento, dar vista a los demandados y deudores hipotecarios por el plazo de tres días, para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

6.- Emplazamiento por edictos. Atendiendo al desconocimiento del domicilio de la demandada ***** , por auto de fecha treinta de mayo de dos mil diecinueve, se ordenó emplazarla mediante la publicación de edictos en uno de los periódicos de mayor circulación en esta ciudad y en el boletín judicial, concediéndole a dicha demandada el plazo de treinta días, contados a partir de la última publicación, para que diera contestación a la demanda.

7.- Exhibición de edictos. Por escrito recibido en la oficialía de partes del referido Juzgado el siete de agosto de dos mil diecinueve, el apoderado legal de la parte actora exhibió las publicaciones de edictos ordenada en el boletín judicial y en el periódico La Unión de Morelos, para el emplazamiento del demandado.

8.- Preclusión. Por autos de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho y diez de enero de dos mil veinte, en virtud que los demandados *****y ***** no habían dado contestación a la demanda dentro del plazo



PODER JUDICIAL

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

concedido, no obstante de haberseles emplazado, se les tuvo por precluido su derecho para hacerlo, ordenándose que las posteriores notificaciones, aun las personales, se le realizaran por medio de la publicación respectiva en el boletín judicial.

9.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha dieciséis de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto a la cual no comparecieron las partes por lo que no fue posible proceder a la etapa de conciliación, por lo que se procedió a depurar el procedimiento y posteriormente se abrió el juicio a prueba por el plazo de cinco días.

10.- Pruebas de la parte actora. La parte actora, por conducto de su apoderado legal, ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: las confesionales a cargo de los demandados *****Y *****, las documentales consistentes en instrumento notarial número 60,901 de fecha treinta de noviembre de dos mil doce, estado de cuenta original expedido por contador facultado por la entonces institución de crédito actora, exhibido con la demanda, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

9.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha veintitrés de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en la cual primeramente, se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora; posteriormente, en virtud que no se encontraban pruebas

pendientes por desahogar, se declaró cerrado el periodo probatorio y se pasó al de alegatos, después, en atención al estado procesal del asunto, 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.

Así, 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 especial hipotecaria derivada 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



PODER JUDICIAL

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

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 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 consistente en primer testimonio de escritura pública número doscientos cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce, relativo entre diversos actos jurídicos al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como acreditante, *****como acreditado y ***** como obligada solidaria, se advierte que para la

interpretación y cumplimiento del mismo, las partes celebrantes se sometieron a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes del Distrito Federal o del lugar en donde se ubica el inmueble objeto de la escritura, a elección de la parte actora; documental que por su carácter eminentemente público se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 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 se advierte con meridiana claridad que las partes aceptan el someterse a la competencia de los tribunales competentes del lugar en donde se ubica el inmueble materia de la escritura (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.

Finalmente, debe decirse que la competencia de este Juzgado se sostiene también por el hecho que ninguna de las partes la impugnó.

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



PODER JUDICIAL

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

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 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 la

declaratoria de vencimiento anticipado y el pago de diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como acreditante, *****como acreditado y ***** como obligada solidaria, constando dicho acto jurídico en la escritura pública número doscientos cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce, cuyo primer testimonio fue exhibido con el escrito de demanda y que se encuentra inscrito 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:



PODER JUDICIAL

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

*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 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 **se encuentra plenamente acreditada**; para sustentar lo anterior y en virtud de la existencia de una cesión de derechos litigiosos del crédito materia del juicio, se hace necesario abordar el estudio de la legitimación en la causa, primeramente de la actora primigenia BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER para entablar la demanda, así como la pasiva del demandado y posteriormente la legitimación de la ahora actora BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE como nueva parte actora y cesionaria de los derechos litigiosos del crédito ventilado en este asunto.

Así, por cuanto a la legitimación de la actora primigenia BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER para entablar la demanda y de pasiva de los demandados *****y ***** , se considera acreditada, lo anterior en base a que, primeramente, por cuanto a la legitimación de la entonces parte actora en este asunto, BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, de la narrativa de hechos de la demanda se advierte que dicha institución bancaria expuso que con fecha treinta de noviembre de dos mil doce, celebró un contrato de apertura de crédito simple y garantía hipotecaria con los ahora demandados ***** como acreditado y ***** como obligada solidaria, acto jurídico contractual, que se encuentra plenamente acreditado y como consecuencia de ello, se acredita plenamente la legitimación en la causa que tenía la entonces parte actora BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER para instaurar la demanda, pues el citado acto jurídico no fue negado ni desvirtuado por los demandados, concatenándose lo anterior con el hecho que de autos se advierte la documental que acredita su existencia, consistente en primer testimonio de escritura pública número doscientos cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce y a la cual se le confiere pleno valor probatorio, en términos de lo

**PODER JUDICIAL**

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

dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, en virtud, que de la misma se desprende que BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y los demandados ***** como acreditado y ***** como obligada solidaria celebraron el referido acto jurídico.

Ahora bien, en lo que se refiere a la legitimación pasiva de los demandados *****y *****, se considera acreditada también con el referido primer testimonio de escritura pública número doscientos cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce, pues, como se dijo, de dicho documento se advierte que los referidos demandados participaron en la celebración del aludido acto jurídico de apertura de crédito, por lo tanto, tomando en consideración que en este juicio se le reclaman pretensiones derivadas del otorgamiento de crédito aludido, es evidente su legitimación, al existir y probarse la relación contractual aludida.

Finalmente, por cuanto a la legitimación de la hoy actora BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, esta autoridad judicial considera, con base en las constancias procesales que obran en autos, que igualmente está **debidamente acreditada**, al haberse demostrado plenamente la

titularidad de los derechos del crédito hipotecario materia de este asunto; en efecto, primeramente debe señalarse que de las constancias que integran el presente juicio se advierte que el crédito garantizado por hipoteca materia de este juicio, fue cedido por la acreedora primaria BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE; entonces, como se adelantó, se acredita la legitimación en la causa de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE en este asunto porque la cesión de derechos de referencia, se acreditó en términos de la documental consiste en copia certificada de la escritura pública número ochenta y cuatro mil ochocientos dos, pasada ante la fe del Notario Público número veinticuatro de la ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Pública número noventa y ocho de la misma ciudad, de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se le otorga pleno valor probatorio y que es suficiente para acreditar la aludida cesión y como consecuencia la legitimación activa de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en virtud, que de dicha

**PODER JUDICIAL**

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

documental se desprende que esta última es la nueva titular de los derechos del cobro respecto del crédito garantizado con hipoteca, ventilado en este asunto.

En mérito de lo anterior es que, como se dijo, se acredita la legitimación de la hoy parte actora BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE al haberse probado de manera plena la celebración la cesión de derechos realizada en su favor, respecto del crédito garantizado con hipoteca y que es materia de este asunto, lo anterior en términos del instrumento público aludido anteriormente, del cual se advierte que la cesión se realizó sin ser sujeta a condición alguna, por lo cual debe surtir y surte plenos efectos jurídicos procesales en el presente juicio.

Además, debe considerarse también que la cesión de derechos realizada cumple con los requisitos señalados en el artículo 2399 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, pues en primer lugar, dicha cesión fue constituida por medio de un contrato y, en el punto relativo a que dicha cesión debe hacerse del conocimiento del deudor hoy demandado, se cumplió, toda vez que el auto de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, en donde se tuvo por exhibido la copia certificada relativo a la cesión de derechos hecha en favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, fue notificado personalmente a

los demandados *****y ***** , sirviendo de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Novena Época

Registro: 170566

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXVI, Diciembre de 2007

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C.652 C

Página: 1829

VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA QUE PROCEDA, EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DE DERECHOS DEL CRÉDITO RELATIVO UNA VEZ INICIADO EL JUICIO, BASTA LA NOTIFICACIÓN POR LA AUTORIDAD JUDICIAL DE LA RESOLUCIÓN RECAÍDA A SU EXHIBICIÓN.

La notificación a la parte deudora es la única exigencia legalmente prevista en relación con la cesión de derechos y la consiguiente legitimación de la cesionaria, cuando se trata de una cesión de derechos litigiosos, aunque éstos deriven de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, ya que el objetivo de comunicar la existencia de la cesión, y, por ende, la sustitución de la actora y acreedora original, es que la deudora sepa a quién debe pagar la cantidad motivo de la condena establecida en la sentencia definitiva. No se trata, como ocurre antes del inicio de un juicio, de un requisito de procedencia de la vía, según ha estimado la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 119/2004, de rubro "VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA QUE PROCEDA, EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DE DERECHOS DEL CRÉDITO RELATIVO, ES NECESARIA LA PREVIA NOTIFICACIÓN AL DEUDOR, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2926 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE ANTES DE LAS REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE MAYO DE 1996.", dado que de la ejecutoria que dio lugar a la misma se desprende que la procedencia de la vía hipotecaria está condicionada a la notificación de la cesión al deudor, previa a la demanda, sin que haya sido materia de esa ejecutoria lo relativo al aspecto sustantivo de la cesión que, se precisó, debe regirse por las reglas previstas respecto de ese acto. Por tanto, dicha tesis jurisprudencial es inaplicable a una cesión de derechos litigiosos de un juicio ya iniciado, aunque esté involucrado un crédito con garantía hipotecaria, cuya acción de pago en una vía privilegiada haya sido ejercida por la cedente, porque en aquella se trata de la cesión de un derecho de crédito garantizado con hipoteca celebrada con antelación a la demanda, y es un requisito para la procedencia de la vía hipotecaria que debe satisfacerse antes de incoarla. Tampoco son aplicables los artículos 389, 390 y 391 del Código de Comercio, por referirse al aspecto sustantivo de una cesión de créditos mercantiles, ni el artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal, por versar sobre ese mismo aspecto sustantivo tratándose de una cesión de créditos civiles, cuando los derechos cedidos emanan de un juicio especial hipotecario ya iniciado por el cedente, en el que se presentó la cesión de esos derechos litigiosos ante la autoridad judicial, por lo que la resolución que recae a la presentación del acto respectivo, debe



PODER JUDICIAL

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

ser notificada conforme a las reglas que operan para toda clase de notificaciones en los juicios civiles, porque son actos dentro de un procedimiento judicial, y no operan los requisitos para el acto sustantivo. Por ende, tienen aplicación las reglas enunciadas en los artículos 111, 114 y 116 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En consecuencia, cualquiera de esas notificaciones, sujetas a los requisitos previstos para ellas, cumple el cometido de dar a conocer a la parte demandada una cesión de derechos litigiosos celebrada entre la actora y un tercero, dado que ya no es solamente un acto entre particulares con repercusión incierta en juicio, sino que al presentarse ante el órgano jurisdiccional, hay certeza de ese acto jurídico, con independencia de que antes del juicio la cesión de un crédito fuera de juicio, pueda ser notificada ante dos testigos, si es mercantil, o judicial o extrajudicialmente (ante testigos o notario), tratándose de una cesión de créditos civiles, en términos del artículo 2036 del Código Civil para el Distrito Federal. En cambio, cuando la cesión de créditos se presenta después de iniciado el juicio, y existe un proveído judicial que la tiene por recibida, queda notificada y surte sus efectos con la notificación judicial a través de los medios puestos a disposición de los órganos jurisdiccionales, con lo que se logrará una mayor seguridad en el conocimiento del acto de que se trata.

Ahora bien, no se pierde de vista por este Juzgado el hecho que no existe constancia alguna que acredite que la aludida cesión de derechos realizada fuera inscrita en el Registro Público, sin embargo, a criterio de esta autoridad, tal situación no conlleva a declarar la invalidez de la cesión, pues resulta de explorado derecho que la falta de inscripción del contrato de cesión de derechos ante la autoridad registral mencionada no implica la invalidez del acto jurídico celebrado entre sus contratantes, porque el objetivo primordial de esos órganos de registro es dar a conocer la situación jurídica que guardan los bienes inscritos, para que toda persona interesada en ellos la conozca.

Lo anterior es así porque esas anotaciones no producen efectos constitutivos, es decir, no constituyen un elemento esencial para su existencia o validez, pues no generan por sí mismas la situación jurídica a la que

dan publicidad, sino que se limitan, por regla general, a ser un reflejo de un derecho nacido con anterioridad y lo que realmente se asienta es la causa o título del derecho generado; por otra parte, los artículos 1661 del Código Civil para el Estado de Morelos y 29 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, expresamente establecen que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y que su inscripción en el Registro Público de la Propiedad sólo tiene efectos declarativos, razón por la cual, es evidente que aún y cuando las cesión de derechos no estuviere inscrita en el Registro Público, no es impedimento para tener por acreditada la legitimación de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE. Sirven de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

Época: Novena Época

Registro: 178520

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXI, Mayo de 2005

Materia(s): Civil

Tesis: XXI.4o.4 C

Página: 1427

CESIÓN DE DERECHOS. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO RELATIVO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD NO IMPLICA LA INVALIDEZ DE ESE ACTO JURÍDICO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).

La falta de inscripción del contrato de cesión de derechos ante la autoridad registral mencionada no implica la invalidez del acto jurídico celebrado entre sus contratantes, porque el objetivo primordial de esos órganos de registro es dar a conocer la situación jurídica que guardan los bienes inscritos, para que toda persona interesada en ellos la conozca. Lo anterior es así porque esas anotaciones no producen efectos constitutivos, es decir, no constituyen un elemento esencial para su existencia o validez, pues no generan por sí mismas la situación jurídica a la que dan publicidad, sino que se limitan, por regla general, a ser un reflejo de un derecho nacido con anterioridad y lo que realmente se asienta es la causa o título del derecho generado; por otra parte,

**PODER JUDICIAL**

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

los artículos 1662 y 2881 del Código Civil para el Estado de Guerrero expresamente establecen que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y que su inscripción en el Registro Público de la Propiedad sólo tiene efectos declarativos.

Época: Novena Época

Registro: 176345

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXIII, Enero de 2006

Materia(s): Civil

Tesis: XV.3o.19 C

Página: 2348

CONTRATO PRIVADO DE CESIÓN DE DERECHOS RATIFICADO ANTE NOTARIO PÚBLICO. AL SER DE FECHA CIERTA ES IDÓNEO PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE LA TERCERÍA, AUN CUANDO NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

El contrato privado de cesión de derechos que exhibe el tercerista es idóneo para demostrar la propiedad del inmueble materia de la tercería, al ser de fecha cierta desde el momento en que se ratifica ante fedatario público, quien en cumplimiento a lo dispuesto por la fracción II del artículo 109 y 119 de la Ley del Notariado del Estado de Baja California, certifica la autenticidad de las firmas de los interesados, así como que éstos reconocen el contenido de tal documento; en consecuencia, dicho documento se convierte de fecha cierta a partir del día en que se certifique, siendo intrascendente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, pues ésta no tiene efectos constitutivos sino únicamente declarativos.

Época: Novena Época

Registro: 175663

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXIII, Marzo de 2006

Materia(s): Civil

Tesis: I.6o.C.384 C

Página: 1959

CESIÓN DE DERECHOS. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL CONTRATO RELATIVO, NO CONLLEVA A SU INVALIDEZ.

De una recta y sistemática interpretación de los artículos 3008, 2925 y 2926 del Código Civil para el Distrito Federal se advierte, en términos generales, que la falta de inscripción de un contrato de cesión de derechos en el Registro Público de la Propiedad, no conlleva a su invalidez, dado que la finalidad de dicha institución es la de dar publicidad de los actos ante ella anotados para que los particulares se enteren de la situación que guarda tal bien, pero no resta eficacia jurídica al contrato citado, toda vez que la inscripción sólo tiene efectos declarativos en oposición a los constitutivos y sustantivos.

Por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, para hacer valer las pretensiones que reclama, por haber celebrado la referida cesión de derechos, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Análisis de la acción. Enseguida, por sistemática jurídica y no existiendo diversa cuestión que se tenga que resolver previamente, se procede al estudio de la acción que en la vía especial hipotecaria entabló BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE (cesionaria) contra *****y *****, así, en el presente juicio la parte actora reclama las prestaciones que han quedado previamente señaladas y transcritas en la presente resolución.

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"

**PODER JUDICIAL**

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

"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 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 y que se detallarán en esta sentencia.

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 el primer testimonio de escritura pública número doscientos cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce, relativo entre diversos actos jurídicos al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como acreditante, ***** como acreditado y ***** como obligada solidaria, documental de la cual se desprende, que BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER otorgó en favor del demandado ***** un crédito hasta por la cantidad de \$295,745.83

**PODER JUDICIAL**

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

(DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 83/100 M.N.), constituyéndose la codemandada ***** como obligada solidaria, garantizando además el pago y cumplimiento de las obligaciones contraídas mediante la constitución de una hipoteca sobre el inmueble identificado como ***** , que se desarrolla sobre el inmueble ubicado en ***** con el indiviso que le corresponde en proporción del uno punto treinta y ocho por ciento de indiviso que equivale a diecinueve metros ochenta y siete centímetros cuadrados, sobre los bienes de uso común o aprovechamiento colectivo, con superficie de SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS y las siguientes medidas y colindancias: al norte, en seis metros, con calle del Condominio; al sur, en seis metros con lote doscientos cuarenta y cinco del condominio Galicia; al este, en doce metros, con lote veintisiete del condominio y al oeste en doce metros con calle del Castillo, con las medidas y colindancias especificadas en el contrato base de la acción, actos jurídicos que constan en el primer testimonio de escritura pública número doscientos cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce, documental que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido, es factible concederles pleno valor probatorio, al haber sido analizadas 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 terminación anticipada del contrato previstas en la cláusula décima primera del contrato de otorgamiento de crédito base de la acción y en específico porque los demandados *****y *****, dejaron de realizar los pagos a que estaban obligados en términos de dicho contrato.

Ahora bien, para explicar lo anterior, conviene precisar que la entonces parte actora refirió en su demanda que la parte demandada había dejado de cumplir con los pagos a que se obligó desde el treinta de abril de dos mil quince, justificando lo anterior en términos de la documental anexa al escrito de demanda, consistente en estado de cuenta suscrito por *****; 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:

1.- 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 consistente en la certificación contable suscrita por *****, que se adjuntó al escrito de demanda, pues de dicha certificación se advierte que



PODER JUDICIAL

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

los demandados dejaron de cubrir con los pagos a que se encontraban obligados respecto del contrato base de la acción, documental que al no haber sido objetada por la parte contraria, se le otorga pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto con los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

2.- Omisión de aportar elementos probatorios. Finalmente, la falta de pago se justifica con el hecho consistente en que los demandados *****y *****, no ofrecieron prueba alguna que acredite que realizaron los pagos aducidos como omisos por la parte actora, lo cual es de vital importancia **pues** es precisamente a los enjuiciados a quienes incumbe 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.

3.- Con las confesionales ofrecidas por la parte actora a cargo de los demandados. En efecto, otro

aspecto más por el cual se considera acreditada la falta de pago de la parte demandada, es por el resultado de las pruebas confesionales que ofreció la parte actora, las cuales fueron desahogadas en diligencia de fecha veintitrés 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 fictamente en lo que interesa de lo siguiente: Que celebraron con su articulante contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria con fecha treinta de noviembre de dos mil doce, que incurrieron en mora el uno de mayo de dos mil quince, que ha incurrido en la falta de pago de las mensualidades de su crédito y que se abstuvo de pagar el crédito hipotecario; probanzas a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos pues los demandados confesaron fictamente en esencia la celebración del contrato base de la acción y la falta de pago y/o cumplimiento al mismo.

En este sentido y tomando en consideración los argumentos antes plasmados, esta autoridad considera debidamente fundada la acción intentada por BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE y en consecuencia, al haberse acreditado la falta de pago del demandado y por ende su incumplimiento contractual del basal de la acción, es que

**PODER JUDICIAL**

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

se actualiza el segundo de los elementos para la procedencia del juicio hipotecario pues se actualizan y proceden las causales de vencimiento anticipado del contrato base de la acción y por ello esta autoridad considera debidamente probada y sustentada la acción intentada en los términos que se señalaron.

V.- Existencia de un diverso acreedor hipotecario. Ahora bien, en virtud que de actuaciones que conforman el presente asunto se advierte la existencia del diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), derivado del contrato de apertura de crédito simple que dicho instituto celebró con el demandado y en consecuencia se determina que, al tener reconocido el carácter de acreedor hipotecario, en caso de procederse en este asunto al remate del inmueble hipotecado, deberá dársele la intervención correspondiente, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

VI.- DECISIÓN. Con base en las consideraciones señaladas con antelación, se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE (cesionario), al haberse acreditado la falta de pago derivado del contrato base de la acción, de conformidad por el artículo **1700** del

Código Civil vigente en el Estado de Morelos que establece:

“... Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...”

Pues del contrato exhibido como base de la acción se advierte la fáctica intención de los contratantes, por lo que se debe estar al sentido literal de sus cláusulas, más aún de que tratándose de contratos bilaterales la voluntad de las partes, es la suprema ley en los mismos; por ende, es procedente condenar a los demandados *****y ***** al pago de las prestaciones reclamadas por la actora y que serán detalladas en esta sentencia.

En mérito de lo anterior, al haberse actualizado las causales de terminación anticipada establecidas en la cláusula décima primera del contrato base de la acción, se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo por el que se otorgó el contrato de apertura de crédito celebrado entre BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como acreditante, ***** como acreditado y ***** como obligada solidaria, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce y como consecuencia de lo anterior:

Por lo que respecta a la prestación señalada con el inciso A) de la demanda, se condena a los demandados *****y ***** al pago a favor de la parte actora de la cantidad de **\$284,416.68 DOSCIENTOS OCHENTA Y**

**PODER JUDICIAL**

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

CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS 68/100 M.N.) por concepto de **SALDO INSOLUTO ADEUDADO** a la actora, derivado de la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, cantidad que se acredita en términos del estado de cuenta certificado que se anexó a la demanda.

También se condena a los demandados *****y ***** al pago a favor de la parte actora de la cantidad de **\$34,357.47 (TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 47/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** generados y adeudado a la parte actora al día dieciséis de octubre de dos mil quince, cantidad que se acredita en términos del estado de cuenta certificado que se anexó a la demanda, más los intereses ordinarios que se sigan devengando hasta la liquidación y total culminación del presente asunto, **previa liquidación que en ejecución de sentencia se realice**, en los términos estipulados en la cláusula quinta del apartado respectivo del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

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 conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Ahora bien, por cuanto a las pretensiones marcadas con los incisos B), D) y E) del escrito inicial de demanda, consistentes en el pago de amortizaciones no pagadas, gastos de administración y del Impuesto al Valor Agregado (IVA) de gastos de administración, resultan **improcedentes** 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, gastos de administración y del impuesto al valor agregado (IVA) sobre gastos de administración reclamadas en estos incisos, 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, gastos de administración y del impuesto al valor agregado (IVA) sobre gastos de administración. 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

**PODER JUDICIAL**

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

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.

De conformidad en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, se condena a los demandados *****Y ***** al pago de **GASTOS y COSTAS** del presente juicio.

Finalmente, en atención a que la demandada ***** fue emplazada mediante la publicación de edictos, en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 534 y 597 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se ordena notificar la presente resolución a la mencionada mediante la publicación de edicto que deberá realizarse en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado de Morelos, haciéndole saber que cuenta con un plazo de sesenta días contados a partir del día siguiente a aquél en que se realice la publicación para interponer el recurso de apelación correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 100, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del

Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, se:

R E S U E L V E:

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, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE (cesionario)**, acreditó la acción que ejercitó en la vía especial hipotecaria contra *****y *****, quienes no comparecieron a este juicio, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo por el que se otorgó el contrato de apertura de crédito celebrado entre BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como acreditante, *****como acreditado y ***** como obligada solidaria, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce y como consecuencia de lo anterior:

CUARTO.- Por lo que respecta a la prestación señalada con el inciso A) de la demanda, se condena a los demandados *****y ***** al pago a favor de la parte actora de la cantidad de **\$284,416.68**

**PODER JUDICIAL**

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

DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS 68/100 M.N.) por concepto de **SALDO INSOLUTO ADEUDADO** a la actora, derivado de la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

QUINTO.- También se condena a los demandados *****y ***** al pago a favor de la parte actora de la cantidad de **\$34,357.47 (TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 47/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** generados y adeudado a la parte actora al día dieciséis de octubre de dos mil quince, más los intereses ordinarios que se sigan devengando hasta la liquidación y total culminación del presente asunto, **previa liquidación que en ejecución de sentencia se realice**, en los términos estipulados en la cláusula quinta del apartado respectivo del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

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 conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

SÉPTIMO.- Por los motivos expuesto en este fallo, se declaran improcedentes las pretensiones señaladas con los incisos B), D) y E) de la demanda relativas al pago

de amortizaciones no pagadas, gastos de administración y del impuesto al valor agregado (IVA) sobre gastos de administración, absolviéndose a los demandados de las mismas, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

OCTAVO.- Por cuanto al diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), no es procedente realizar pronunciamiento alguno en esta sentencia con la salvedad que, al tener reconocido el carácter de acreedor hipotecario, en caso de procederse en este asunto al remate del inmueble hipotecado, deberá dársele la intervención correspondiente, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

NOVENO.- Se condena a los demandados *****Y ***** al pago de **GASTOS** y **COSTAS** del presente juicio

DÉCIMO.- Finalmente, en atención a que la demandada ***** fue emplazada mediante la publicación de edictos, en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 534 y 597 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se ordena notificar la presente resolución a la mencionada mediante la publicación de edicto que deberá realizarse en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado de Morelos, haciéndole saber que cuenta con un

**PODER JUDICIAL**

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

plazo de sesenta días contados a partir del día siguiente a aquél en que se realice la publicación para interponer el recurso de apelación correspondiente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE LA PRESENTE RESOLUCIÓN A LA PARTE ACTORA, AL ACREEDOR HIPOTECARIO Y AL DEMANDADO ***Y MEDIANTE LA PUBLICACIÓN DE EDICTOS A LA DEMANDADA *****..**

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 adscrita a la Tercera Secretaría de este Juzgado, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, quien da fe.

RGV