



PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, trece de enero de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente **163/2019**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral intitulada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, por conducto de su apoderado legal, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditados y garantes hipotecarios, radicado en la **Tercera Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

R E S U L T A N D O:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes Común, el **veintitrés de abril de dos mil diecinueve**, la persona moral intitulada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, por conducto de su apoderado legal, demandó en la vía Especial Hipotecaria contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████ ██████████, acreditados y garantes hipotecarios, las siguientes prestaciones:

“... A).- El pago de la cantidad de **\$2,310,495.01 (DOS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 01/100 M.N.)**, en concepto de **CAPITAL VENCIDO POR ANTICIPADO (SUERTE PRINCIPAL)**, cantidad adeudada a nuestra poderdante al día 03 de marzo de 2019, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría ██████████ ██████████ ██████████, contador debidamente facultado por mi representada con cedula profesional ██████████, estado de cuenta de data 03 de marzo de 2019 y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.

B).- El pago de la cantidad de **\$52,169.96 (CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS 96/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría ██████████ ██████████ ██████████, contador debidamente facultado por mi representada con cedula profesional ██████████, estado de cuenta de data 03 de marzo de 2019 y mismo que se adjunta a la presente como **anexo 2**, el cual se exhibe como documento base de la acción.

C).- El pago de la cantidad de **\$2,545.00 (DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **COMISION POR AUTORIZACION DEL CREDITO DIFERIDA** tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio.

D).- El pago de la cantidad de **\$1,560.82 (UN MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS 82/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISION POR COBRANZA** tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente comanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio.



PODER JUDICIAL

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

3

E).- El pago de la cantidad de **\$249.73 (DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 73/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE I.V.A. DE LA COMISION POR COBRANZA**, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demande se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio.

F).- El pago de la cantidad de **\$120,261.27 (CIENTO VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 27/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS CONTADOS A PARTIR DEL 04 DE ENERO Y HASTA EL 03 DE MARZO DE 2019**, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio.

G).- La declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.

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

2.- **Admisión demanda.** Por auto de **quince de mayo de dos mil diecinueve**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditados y garantes hipotecarios, para que, dentro del plazo de CINCO DÍAS, dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- **Contestación demanda.** Una vez que fueron emplazados los demandados, por auto de **ocho de abril de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado únicamente al codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], dando contestación a la demanda entablada en su contra, y

3

por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, no así a la codemandada [REDACTED], quien no contestó la demanda, a pesar de haber sido emplazada a juicio, como se desprende de autos; por lo que, con la contestación aducida del codemandado citado, se ordenó dar vista a la contraparte para que dentro del plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.- **Audiencia de conciliación.** El **veinticinco de octubre de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración, a la cual, no comparecieron las partes, ergo, no pudieron llegar a un arreglo conciliatorio, procediéndose a la depuración del procedimiento y abriéndose el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

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

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

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



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

5

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

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

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

"...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...".

Por su parte, el artículo 25 del mismo ordenamiento legal, señala:

"... Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente."

En consecuencia, desprendiéndose de la cláusula octava del contrato base de la acción, las partes se sujetaron a esta jurisdicción expresamente, al establecer que renunciaban a cualquier otro fuero domiciliario presente o futuro para dilucidar las cuestiones relativas al mismo; resultando inconcuso que esta autoridad judicial, es competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez que,

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

tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo preceptúa la disposición legal contenida en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el arábigo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- **Legitimación de las partes.** A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso), y *ad causam* (o legitimación en la causa) de la parte actora la persona moral intitulada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, por conducto de su apoderado legal, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el arábigo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “...Habrán legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”.

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



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

7

tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

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

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* de la impetrante, persona moral intitulada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, por conducto de su apoderado legal.

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

La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata

7

de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o terceros interesados; es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese tenor, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de la parte actora, persona moral intitulada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, por conducto de su apoderado legal; quedó debidamente acreditada con la documental pública relativa a la copia certificada del testimonio del instrumento público [REDACTED], [REDACTED] de **ocho de abril de dos mil trece**, pasada ante la fe de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], titular de la notaría **cuarenta y cuatro** del Estado de México, con residencia en Huixquilucan, la cual contiene, entre otras cosas, el poder general para pleitos y cobranzas que otorga la persona moral intitulada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, a favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y otros.

Documental la de mención, (*visible a fojas 5-49 del expediente génesis*), que se considera verosímil para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la accionante, dado que de ella se desprende la personería jurídica con que cuentan los apoderados legales mencionados, para representar y defender en juicio las prerrogativas jurídicas de la moral actora, ello, en virtud del poder general que les fue



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

9

otorgado a su favor, acreditándose irrefutablemente que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], son los representantes legales de la moral demandante; siendo dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los ordinales 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

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

En ese sentido, se alude que la legitimación *ad causam*, activa y pasiva de las partes que contienden en la presente controversia judicial, se encuentra debidamente acreditada, esto es, con la documental pública consistente en la escritura pública **253,621**, de **dos de octubre de dos mil doce**, pasada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Titular de

9

la Notaria Pública Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, por conducto de representante legal, y de una segunda parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditados y garantes hipotecarios.

Documental pública la de mención, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico [REDACTED]*, de **ocho de febrero de dos mil trece**, por lo que, dicha documental pública se considera apta e idónea para acreditar la legitimación *ad causam* (en la causa), de la parte accionante y demandada respectivamente, dado que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la moral accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, desprendiéndose que la parte actora otorgó un crédito con garantía hipotecaria precisamente a los demandados aludidos, quienes resultan ser los obligados frente a la demandante para responder del pago a favor de ésta; en consecuencia, es indudable que la parte actora cuenta con las prerrogativas jurídicas para ejercitar un derecho que realmente le corresponde.



PODER JUDICIAL

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

III.- **Estudio excepciones.** Por sistemática jurídica, la resolutora estudia en primer orden las excepciones y defensas que hizo valer el codemandado [REDACTED], al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, las cuales se hicieron consistir en:

- 1.- **Sine Actione Agis;**
2. **La excepción de falta de acción y derecho.**
- 3.- **Improcedencia de los intereses ordinarios y moratorios y pena convencional por ser notoriamente excesivos.**
- 4.- **La derivada de que en el contrato que es base de la acción no se estableció forma y lugar de pago.**
5. **La derivada del artículo 1498 del Código Civil del Estado.**
- 6.- **Compensación.**
- 7.- **La de la carga probatoria.**
- 8.- **La de obscuridad en la demanda.**
- 9.- **La preclusión del derecho de la actora para exhibir documentos con posterioridad a la presentación de la demanda.**

a) Ahora bien, respecto de las dos primeras excepciones identificadas por el codemandado en cita, relativas a la **falta de acción, o sine actione agis**, se alude que las mismas se declaran **improcedentes**, en virtud de que, las mismas no constituyen propiamente excepciones; puesto que la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la actora carece de acción, no entra en esa división.

Sine actione agis, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba a la actora, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por tanto, esta autoridad judicial declara improcedentes las excepciones planteadas por el demandado, aludiendo que la Juez analizará todos los elementos necesarios para la procedencia de la acción y en base a ello se determinará si el actor probó o no su acción; por todo ello se declara improcedente la excepción analizada.

b) De igual modo, **la excepción de improcedencia de los intereses ordinarios y moratorios y pena convencional por ser notoriamente excesivos**; resulta **improcedente**, en virtud de que es inconcuso que el pago de los ordinarios y moratorios, deben proceder, en tanto que dichos tópicos fueron pactados por las partes, tal y como se advierte del contenido gramatical de las



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

13

cláusulas **séptima y octava** del contrato básico de la acción; por lo que, siendo la voluntad de las partes la máxima suprema en los actos volitivos, se entiende que el codemandado debe cumplir a lo que se obligó en términos de lo establecido en las cláusulas citadas; de ahí que resulte **improcedente** la excepción citada.

c) En relación a la excepción identificada por el codemandado de referencia, con el número **4**, consistente en **la derivada de que en el contrato que es base de la acción no se estableció forma y lugar de pago**.

Al efecto se aduce, que resulta **improcedente**, en tanto que contrario a lo que expone el excepcionista, la forma y lugar de pago del crédito otorgado al obligado hipotecario, se advierte del contenido de la cláusula **quinta**, denominada "**reembolsos del crédito**"; en la cual se estableció entre otras que:

"El reembolso del importe del crédito será efectuado por el acreditado en el domicilio de Banorte mediante 180 amortizaciones mensuales y consecutivas en las fechas en que se obliga a efectuar el pago de las mismas de conformidad con lo establecido en la cláusula de pago mensual por las cantidades que se indican en la tabla de amortización de capital que en este acto el acreditado por estar enterado y de acuerdo con su contenido y alcance legal la firma de conformidad documento que si tiene aquí producido cómo si a la letra se insertará para todos los efectos legales a que haya lugar y que se identifica como anexo G".

13

De esa guisa, es evidente que no le asiste la razón al excepcionista, en virtud de que, de lo transcrito con antelación si se estableció la forma y lugar de pago en el documento básico de la acción.

d) Por cuanto a la excepción marcada con el número **5**, consistente en la **derivada del artículo 1498 del Código Civil vigente del Estado de Morelos**; la misma es **improcedente**, anotando para ello lo que establece el numeral en cita:

ARTICULO 1498.- ENTREGA DEL DOCUMENTO PROBATORIO DE PAGO AL DEUDOR. El deudor que paga tiene derecho de exigir el documento que acredite el pago y puede detener éste mientras que no le sea entregado. La entrega del título hecha al deudor hace presumir el pago de la deuda constante en aquél.

Ello es así, en tanto, que al ser un documento público la hipoteca que consta en escritura pública, la cual se encuentra inscrita en el Instituto de Servicios y Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se entiende que se cumple con el principio de publicidad, siendo axiomático que lo esgrimido por el codemandado de referencia, el establecer que no se le entregó el documento respectivo, deviene **improcedente**.

e) Respecto de la excepción relativa a la **compensación**, opuesta por el codemandado [REDACTED]; se alude que ésta resulta **improcedente**, al tener que la pensión compensatoria



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

15

tiene una connotación económica líquida, la que en este momento no se puede determinar, que exista saldo a favor del codemandado en comento; amén de que como se explicará en lo conducente el deudor hipotecario no probó estar al corriente de todos los pagos a los que se encontraba constreñido, en términos del contrato basal de la acción; por consiguiente, la misma es **improcedente**.

f) En relación a la excepción "**la carga probatoria**", que opuso el excepcionista, se apunta que ésta se estudiará al analizar el fondo de la acción principal, con base al principio del que afirma tiene la obligación de probar los hechos que exponga; tal y como lo establece el numeral **386** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual reputa que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones; así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

g) En relación a la excepción **de obscuridad en la demanda**, marcada por el excepcionista con el número **8**, también resulta **improcedente**, puesto que para la procedencia de dicha excepción, se hace necesario que la demanda haya sido redactada de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, lo que en la especie no aconteció toda vez que del curso de

15

demanda se desprenden datos y elementos suficientes para que el demandado pudiese controvertir dicha demanda, lo que permitió que el codemandado citado, contestara con toda oportunidad a las pretensiones esgrimidas en su contra, contestando todos y cada uno de los hechos del escrito de demanda; quedando claro que el ahora excepcionista entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra; por lo tanto, no puede decirse que el codemandado de referencia, haya quedado en estado de indefensión.

h) Finalmente, respecto de la excepción denominada *la preclusión del derecho de la actora para exhibir documentos con posterioridad a la presentación de la demanda*; esta resulta **improcedente**, en virtud de que en la parte de ejecución de sentencia, atendiendo a las características del juicio que nos atiende, *a posteriori*, se pueden exhibir documentales para acreditar los montos líquidos que adeude el codemandado; incluso el deudor soslaya que existe la prueba superviniente, ergo, la excepción en estudio resulta **improcedente**.

Una vez que fueron analizadas las excepciones opuestas por el codemandado [REDACTED], habiendo resultado **improcedentes**, se prosigue con el análisis del fondo del presente asunto.

IV. **Preludio.** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede a estudiar la acción planteada, teniendo que la demandante, persona moral intitulada **Banco Mercantil del**



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

17

Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, por conducto de su apoderado legal, arguyó como hechos los que se desprenden del opúsculo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso el accionante en el juicio inicial, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

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

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

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

17

“...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...”²

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

“... Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero...”³

² ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.

³ ARTICULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

19

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

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

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

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

que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.

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

19

no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda...”.⁵

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

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

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

⁵ ARTICULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

21

las acciones reales de prensa, dice Vinnio en sus Comentarios a Heinecio, la llamada serviana, de su autor, y por la misma analogía que da nombre a la publiciana, y la *causi serviana*; por lo que, también se llama Serviana útil (1., m. pr., y 8-2 de pig. 1. l. C. de pre.). Esta última, según aquí se dice, se llama también hipotecaria, de una cosa y nombre común, cuyo nombre también corresponde a la Serviana, pero teniendo ya ésta su nombre propio, acomodase a aquella el que sea común".⁶

VI.- **Estudio cuestión planteada.** Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se alude que le asiste razón a la demandante persona moral intitulada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, por conducto de su apoderado legal, al hacer las narradas manifestaciones de su libelo génesis de demanda, ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624⁷ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Esto es así, dado que en efecto obra en autos la documental pública relativa a la documental pública

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

⁷ 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 a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.*

consistente en la escritura pública [REDACTED], de **dos de octubre de dos mil doce**, pasada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Titular de la Notaria Pública **Dos** y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico [REDACTED]; la cual contiene entre otros actos jurídicos, el *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO*, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, por conducto de sus apoderados legales, y de una segunda parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditados y garantes hipotecarios.

Documental pública la de comento, de la cual se colige de manera irrefutable, concretamente de la cláusula primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado, que la acreedora hipotecaria, otorgó un crédito a favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditados y garantes hipotecarios, por la cantidad de **\$2'770,290.25 (DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS 25/100 M.N.)**, por concepto de saldo capital.

Crédito otorgado a las demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Debiendo resaltar, que el codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al emitir la contestación a la demanda entablada en su contra, aceptó la celebración del contrato reseñado con antelación; por ende, y toda vez, que el contrato basal de la acción consta en escritura pública, debidamente registrada en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, es inconcuso aducir que se encuentra acreditado **el primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado de Morelos.

De esa guisa, toda vez que la parte actora demandó como primera prestación, la descrita en el inciso "A" del capítulo de pretensiones lo siguiente: A).- El pago de la cantidad de **\$2,310,495.01 (DOS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 01/100 M.N.)**, en concepto de **CAPITAL VENCIDO POR ANTICIPADO (SUERTE PRINCIPAL)**, cantidad adeudada a nuestra poderdante al día 03 de marzo de 2019, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], contador debidamente facultado por mi representada con cédula profesional [REDACTED], estado de cuenta de data 03 de marzo de 2019 y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción."



PODER JUDICIAL

Lo anterior derivado del **VENCIMIENTO ANTICIPADO PLAZO PARA EL PAGO DEL CREDITO**, conforme a la cláusula **décima séptima, inciso a)**, del apartado **OTORGAMIENTO DE CRÉDITO, CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARÍA**, en virtud de que la parte demandada ha incurrido en el incumplimiento a lo establecido, consistente en la falta del pago puntual de diversas amortizaciones, del contrato base de la acción.

En atención a lo anterior, debe decirse que los apoderados legales de la parte actora, para justificar el saldo correspondiente al concepto de referencia, exhibieron el certificado de adeudos, signado por el Licenciado en Contaduría [REDACTED], contador debidamente facultado por **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, de **tres de marzo de dos mil diecinueve**, el cual contiene los conceptos y los montos que reclama, como: capital vencido, interés ordinario, intereses moratorios a razón del resultante de multiplicar por 2 la tasa de interés ordinaria; empero, este es insuficiente para acreditar los saldos que corren a cargo de los deudores hipotecarios, esto es por el monto total a pagar por la cantidad de **\$2,310,495.01 (DOS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 01/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal.

Lo anterior dado que no se reflejan las aplicaciones de las operaciones aritméticas establecidas en el contrato basal de la acción, ni consideró la aplicación de los pagos en la forma establecida por ambas partes en la cláusula tercera del

contrato materia de juicio; en consecuencia, toda vez que en el caso concreto el certificado de adeudo que anexó la parte actora, con fundamento en el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito sería apto y suficiente para determinar la liquidez del concepto que refiere, en tanto sea ajustado a lo pactado en el documento basal, hipótesis que como se motivó en líneas anteriores, no sucede en el caso concreto; pero tomando en cuenta que el documento fundatorio de la acción real hipotecaria es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, no así el certificado de adeudo en cuestión, el cual es obligación de la Juez examinar conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que refiere el artículo 490 del Código Adjetivo Civil.

En esas condiciones, y al haberse acreditado **el segundo y tercer requisito** contenido en el artículo 624 fracciones II y III del Código Procesal Civil vigente en Morelos, toda vez que el contrato base de la acción puede anticiparse en su vencimiento acorde a lo pactado por las partes en el mismo, específicamente en la cláusula décima séptima inciso a), en donde las partes pactaron en la parte que interesa: *“que la parte actora podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y demás cantidades que deban pagarse, si la acreditada, dejara de cubrir a su vencimiento, dos o más pagos consecutivos o no a que se obliga en este contrato, en términos de la cláusula tercera y cuarta”*; y que éste se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el

no se ajusta a lo dispuesto por las cláusulas del contrato basal de la acción, que difiere del contenido en el certificado de adeudos referido.

Lo anterior esgrimido jurídicamente, se encuentra debidamente concatenado con la prueba confesional ficta a cargo de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la cual tuvo verificativo en audiencia respectiva el **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**, (visible a fojas 342-344 del expediente principal), demandados que al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificados y apercebidos, por auto de **cuatro de noviembre de dos mil veintiuno**, se les declaró confesos de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales.

Confesional ficta de los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que al ser valoradas de manera razonada y cognoscitiva, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para evitar dobles y engorrosas transcripciones; se colige específicamente de las posiciones calificadas de legales, marcadas con los números **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, y 14** de los pliegos de posiciones respectivos; el hecho relativo sustancialmente a que las partes contrincantes en el presente juicio, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, el **dos de octubre de dos mil doce**, para destinarlo a la compra del bien inmueble *identificado como FRACCIÓN "B" resultante de la división en dos fracciones del*



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

33

EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.⁸

No pasa inadvertido para la Juez que resuelve, el hecho fáctico jurídico de que el codemandado ofreció las pruebas relativas a la confesional, la declaración de parte a cargo de la parte actora, así como la prueba testimonial, empero, en

⁸ Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60 Página: 949, TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio. Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza. Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 115/2009. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.

33

audiencia de **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**, se declararon desiertas las probanzas ofertadas por el codemandado [REDACTED].

En ese sentido, resulta procedente condenar a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditados y garantes hipotecarios, al pago de la cantidad que resulte por concepto de saldo de capital (suerte principal), previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en las cláusulas tercera, séptima y octava del contrato base de la acción así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la parte demandada por el plazo de **cinco días** para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

Sustentan el criterio anterior las tesis siguientes:

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE. Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

35

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

toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que envía ésta. Época: Novena Época. Registro: 200482. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Mayo de 1995. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 1/95.

CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, CONTRATO DE, CONSTITUYE EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO HIPOTECARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). De conformidad con los artículos 444 y 446 del ordenamiento citado, el juicio

35

hipotecario tiene como finalidad obtener el pago o la prelación de un crédito hipotecario y una vez presentado el escrito de demanda, acompañado del contrato de crédito respectivo que reúna los requisitos legales, el Juez deberá admitirla, ordenar la expedición y registro de la cédula hipotecaria y que se corra traslado al demandado para que dentro de cinco días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que tuviere. De lo anterior se concluye que un juicio hipotecario el documento base de la acción lo constituye el contrato de crédito con garantía hipotecaria y no los títulos de crédito que en razón del crédito otorgado se suscribieron, por lo que basta con que se presente dicho contrato para que se considere procedente la vía ejercida en términos del numeral 446 citado.- No. Registro: 239,925, Tesis aislada, Materia Civil, Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, 205-216 Cuarta Parte, Página: 59.- Genealogía: Informe 1986, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 89, página 67. Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "JUICIO HIPOTECARIO. EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES EL CONTRATO EN QUE SE OTORGO EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CUYO PAGO SE RECLAMA Y NO LOS TÍTULOS DE CRÉDITO QUE POR TAL RAZÓN SE SUSCRIBIERON (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA)."

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS. Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

37

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

civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca. Contradicción de tesis 9/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Décimo Quinto Circuito y Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de octubre de 1999. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Jesús Enrique Flores González. Tesis de jurisprudencia 80/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Novena Época, Registro: [REDACTED] Instancia: Primera Sala Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Diciembre de 1999, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/99 Página: 140.

JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996). Los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriores a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establecen que se tratará 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. Asimismo, los mencionados dispositivos legales disponen que el juicio procede cuando se cumplen los siguientes requisitos: a) Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba

37

anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil; y, b) Cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro. En esos términos, es incorrecto considerar que para la procedencia del juicio especial hipotecario es necesario que el documento base de la acción consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo en consulta; pues los artículos que regulan la tramitación de tal procedimiento no exigen tal requisito. Es verdad que cuando se trata del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, de conformidad con lo que establece el artículo 462 del propio ordenamiento legal, éste se puede hacer efectivo por virtud de los juicios hipotecario, ejecutivo o mercantil; sin embargo, las reglas previstas para los procedimientos hipotecario y ejecutivo no pueden coexistir por el hecho de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio hipotecario participa de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, pues cada procedimiento tiene su tramitación especial al que debe atenderse. Por tanto, si en este supuesto se opta por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta. Contradicción de tesis 88/2000-PS. Entre las sustentadas por el Quinto y Décimo Primer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de mayo de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo. Tesis de jurisprudencia 80/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

39

Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.
Novena Época, Registro: [REDACTED]
Instancia: Primera Sala, Jurisprudencias
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta, Tomo XIV, Diciembre de 2001, Materia: Civil,
Tesis: 1a./J. 80/2001 Página: 24.

VII. Por otra parte, en virtud que las partes pactaron el pago **intereses ordinarios y moratorios**, tal como se advierte de las **cláusulas séptimas y octava** del contrato principal básico de la acción, las cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidas, como si a la letra se insertase. Desprendiéndose también, de la cláusula **décima primera financiera**, que las partes pactaron la **comisión por autorización del crédito diferida**; y el pago de concepto de **comisión por cobranza**. Así como de la cláusula **décima tercera financiera**, relativa al pago por concepto de **IVA de la comisión por cobranza**.

Resulta **procedente condenar** a los demandados [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], acreditados y garantes hipotecarios, al pago de los **intereses ordinarios y moratorios; comisión por autorización del crédito diferida; comisión por cobranza**; y al pago por concepto de **IVA de la comisión por cobranza**, ello en términos de las cláusulas anteriormente mencionadas, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

VIII. Con relación al pago de gastos y costas reclamados por la parte actora, en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es

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

procedente condenar a la parte demandada [REDACTED],
[REDACTED],
acreditados y garantes hipotecarios, al pago de gastos y
costas generados en el presente juicio, ello por tratarse de
sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto
formule la parte actora en la ejecución de sentencia.

Es aplicable al caso concreto que nos ocupa la Tesis
Jurisprudencial tomada del Semanario Judicial de la
Federación, Época 8 A Tomo III, Segunda Parte visible, página
363, bajo el rubro:

**GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO,
CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN
PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.**

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

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

RESUELVE:

importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en el contrato basal de la acción; así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la parte demandada para que en el plazo de **cinco días**, realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

QUINTO. Se condena a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditados y garantes hipotecarios, al pago de los **intereses ordinarios y moratorios; comisión por autorización del crédito diferida; comisión por cobranza;** y al pago por concepto de **IVA de la comisión por cobranza**, ello en términos de las cláusulas respectivas contenidas en el contrato básico de la acción, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditados y garantes hipotecarios, al pago de gastos y costas generadas en el presente juicio, en razón de que el presente fallo le fue adverso a sus intereses, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución forzosa de sentencia.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 163/2019-3

43

SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **KARINA ÁVILA MORALES**, con quien actúa y da fe.

MTGD

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

43