



Jiutepec, Morelos, a los dieciocho días del mes de marzo de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **263/2019** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *****, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado ***** y *****, en contra de *****, en su carácter de acreditado; radicado en la Tercera Secretaría de Acuerdos:

RESULTANDO:

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado en la oficialía de partes de este Juzgado el veintitrés de abril de dos mil diecinueve, comparecieron los Licenciados ***** y *****, en su carácter de Apoderados legales de la parte actora *****, demandando en la vía Especial Hipotecaria a *****, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, las prestaciones que se mencionan en su escrito inicial de demanda, fundando la misma en los hechos y preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como sí a la letra se insertasen en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias, e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

2.- Admisión. Por auto de veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correrle traslado y emplazar al demandado *****, para que dentro del plazo legal de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra, asimismo se ordenó requerir al citado demandado para que señalara domicilio dentro del ámbito competencial de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, las siguientes notificaciones aún las de carácter

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

personal se le harían por medio del Boletín Judicial, asimismo se les hizo de su conocimiento que a partir de la entrega de la cedula hipotecaria quedaba la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca; asimismo se le ordeno requerir al demandado que al momento del emplazamiento indicaran si era su deseo de contraer la obligación de depositario judicial. Y tomando en consideración que el segundo domicilio del demandado se encuentra fuera del domicilio de este juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado. Por otra parte se tuvo por designado como perito por parte de este Juzgado al Ingeniero **LUCIO GUADALUPE BRUGADA RAMÍREZ**, requiriendo a las partes para que designaran perito de su parte, decretándose el apercibimiento de ley en caso de no hacerlo.

3.- Oficios de Búsqueda y Localización. En acuerdo de seis de enero del dos mil veinte, y una vez agotados los domicilio proporcionados por la parte actora y a petición de ésta, fueron ordenados girar oficios de búsqueda de domicilio del demandado a diversas dependencias, siendo estas ***** , mismas que en su oportunidad rindieron el informe que les fue requerido.

4.- Auto que Ordena Girar Exhorto. Para emplazar al demandado, por acuerdo de tres de septiembre de dos mil veintiuno, y a petición de la parte actora se ordenó girar exhorto al Juez de lo Civil de la Ciudad de México a fin de agotar el domicilio proporcionados por ***, para efecto de emplazar al demandado.

5.- Devolución de Exhorto.- Por acuerdo de dieciséis de febrero del dos mil veintidós, se tuvo por devuelto el exhorto girado por esta autoridad debidamente



diligenciado, ordenando agregar en actuaciones para los efectos a que hubiere lugar.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

6.- Preclusión del derecho y turna para resolver. En

acuerdo de cuatro de marzo del año que transcurre, se tuvo por precluido el derecho que tenía el demandado para contestar la demanda entablada en su contra y a petición de la actora, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos para dictar resolución correspondiente, misma que se pronuncia al tenor de las siguientes:

CONSIDERANDOS

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio** las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar del inmueble hipotecado, a elección del acreedor, en términos de la cláusula **vigésima octava** de las cláusulas comunes o no financieras del contrato base de la acción.

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

En este orden, el domicilio del bien inmueble hipotecado se encuentra ubicado en: **Emiliano Zapata, Morelos**, lugar donde ejerce ámbito competencial este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

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

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

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

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 263/2019

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos del artículo **623** del Código Civil del Estado.

III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2019949
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario
Judicial de la Federación Publicación: viernes
31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil)
Tesis: VI.2o.C. J/206

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

Atendiendo lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad de la parte actora -quien inició el juicio que nos ocupa-, Licenciados ***** y ***** en su carácter de apoderados legales de ***** quienes justificaron la personalidad con que se ostentaron con la copia certificada de la escritura pública *** del protocolo del Notario Público número cuarenta y cuatro del Estado de México, con residencia en Huixquilucan, pasada ante la fe del Notario Público número 33 del entonces Distrito Federal.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 263/2019

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO

Documental pública a la cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por ***** a favor de los Licenciados ***** y *****.

Asimismo, se encuentra glosado el primer testimonio del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por una parte por *****y por otra parte ***** , mismo que consta en la escritura pública *** volumen *** , página *** , de *** , del Protocolo del Notario Público Titular de la Notaria número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Documental pública a la cual, se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora ***** por conducto de sus apoderados legales, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y de la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada ***** , al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio.

IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En el presente juicio se advierte que no existió oposición de la parte demandada ***** al omitir dar contestación a la demanda incoada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado y notificado de la misma, consecuentemente se procede a analizar la acción ejercitada por ***** , por conducto de sus apoderados legales.

Ahora bien, la acción ejercitada por la parte actora es, **la acción real hipotecaria**, derivada de la falta de pago de la parte demandada del crédito que le fue otorgado por el accionante, y por ello reclama el

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

vencimiento anticipado del mismo; lo que basa en los hechos descritos en su escrito inicial de demanda y que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Por tanto, para dilucidar la presente controversia, es oportuno señalar que el artículo **2359** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

“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.*”

Por su parte, el artículo **623** del Código Procesal Civil del 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.*”

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos 2359, 2360, 2362, 2366 del Código Civil, entendiéndose a la hipoteca como 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; quedando los bienes hipotecados sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de



tercero; lo que podrá recaer únicamente sobre bienes especialmente determinados; pudiendo constituirse la hipoteca entre otras por contrato.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA Por lo que, en la vía especial hipotecaria se tramitará 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.

Ahora bien, cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:

- a) La escritura pública en que conste el crédito sea primer testimonio y esté debidamente inscrita.
- b) Sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.

En este orden, el primer requisito señalado, se encuentra colmado, ya que, el crédito que se reclama en este juicio consta en la escritura pública *** volumen *** página ***, de ***, del Protocolo del Notario Público Titular de la Notaria número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, donde se encuentra glosado el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron por una parte *****, mismo que fue exhibido en **primer testimonio**, acto que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que la parte demandada dio motivo al **vencimiento anticipado** toda vez que *****, se abstuvo de pagar a su representada, en

la forma y términos pactados, dejando de cubrir amortizaciones a partir del **tres de noviembre del dos mil dieciocho**, las cantidades que ahora se reclaman y que quedó obligado conforme al contrato de base de la acción, incurriendo en mora, mismo incumplimiento que fue previsto en el mencionado acto jurídico, como se puede apreciar en la cláusula **décima séptima** de las cláusulas financieras, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso **A)**, se estipuló si el acreditado deja de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al presente contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios.

Por lo que, de la relación contractual existente entre las partes, basta que el actor exhiba el primer testimonio del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, para que recaiga la carga de la prueba sobre el acreditado para demostrar el cumplimiento del pago, lo que en el caso no acontece, ya que ********* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, no acreditó estar al corriente con el pago de lo reclamado.

Lo anterior, queda corroborado con la **documental privada** consistente en la certificación de adeudos expedida por el Contador Facultado por *********, C.P. *******, de *******, documento del cual se desglosa el adeudo de la parte demandada ********* de las obligaciones contraídas en el documento base de la acción, del cual, se desprende que el incumplimiento de la parte demandada inició en **tres de noviembre del dos mil dieciocho**.

Documental privada que al no ser objetada por la parte contraria, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la cual se acredita que la parte



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 263/2019

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO

demandada ***** incumplió con el pago al que se obligó en el contrato base de la acción generándose los adeudos consignados, ya que, de dicho certificado se advierte que la parte demandada dejó de cumplir con sus pagos a que se encontraba obligado respecto del contrato base de la acción, además, que no debe pasar por desapercibido que la parte demandada tenía expedito su derecho para ofrecer prueba para desvirtuar los datos contenidos en el citado documento, lo que en la especie no aconteció pues no obstante que fue emplazado y se le corrió traslado con los documentos anexos a la demanda entre ellos el certificado aludido, además que omitió oponer defensas y excepciones de su parte, ni tampoco aportó medio probatorio que desvirtuara el contenido de la citada documental, lo que desde luego trae como consecuencia que se actualice lo dispuesto en el artículo **444** del Código Procesal Civil, por ende, el documento de análisis adquiera pleno valor probatorio.

Sirve de apoyo a lo anterior las tesis jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época Registro: 160301 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.) Página: 2120

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en

circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

Época: Novena Época Registro: 178427 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Mayo de 2005 Materia(s): Civil Tesis: XXVII. J/5 Página: 1313

JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 263/2019

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO

Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

Con base a lo anterior y al no encontrarse objetadas las documentales base de la acción en el presente juicio, aunado a que la parte demandada omitió oponerse al presente asunto, interponer excepciones y defensas o en su caso hacer pago de las pretensiones que se le reclaman, se arriba a la conclusión de que en el presente juicio se encuentra debidamente probada la acción ejercitada por la parte actora, lo anterior, también encuentra sustento en lo que dispone el arábigo 1700 del Código Civil que establece:

“ARTÍCULO 1700.- *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...”*.

En tal virtud, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes.

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por *****, por conducto de sus apoderados legales, contra *****, ha quedado plenamente acreditada, en tal virtud:

Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte ***** y por otra parte *****, que obra en escritura *** volumen *** página ** de ***, del Protocolo del Notario Público Titular de la Notaria número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en el inciso a) de la cláusula **décima séptima** de las cláusulas financieras del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por *****.

a).- Por lo tanto, se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad equivalente a **\$2,831,455.93 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 93/100 M.N.)**, por concepto de **saldo capital vencido**, generado desde el tres de noviembre del año dos mil dieciocho al tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más lo que se siga generando hasta la liquidación del adeudo.

b).- **Intereses ordinarios:** Respecto la pretensión marcada con el inciso **C)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses ordinarios vencidos y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de la cláusula séptima de las cláusulas financieras del contrato base de la acción, las partes pactaron fijar que la tasa nunca podría ser inferior al 8.99% ocho punto noventa y nueve por ciento anual, ni superiores al 9.49% nueve punto cuarenta y nueve por ciento anual, las cuales serían ajustadas.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 263/2019

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO

En mérito de lo anterior, se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$107,369.70 (CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 70/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios no cubiertos**, generados hasta el tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **séptima** de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

c).- Intereses moratorios: Respecto la pretensión marcada con el inciso **D)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses moratorios vencidos y no pagados y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de la cláusula octava de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la **cláusula octava de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**, las partes pactaron fijar un interés moratorio equivalente a lo que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinario.

En mérito de lo anterior, se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$297.18 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 18/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios vencido y no pagados**, generados hasta el día tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula octava del contrato base de la acción**.

d).- SEGUROS.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **E)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de las cantidades pactadas por concepto de

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

primas de seguro, la misma se **declara improcedente** toda vez que la parte actora no acreditó la contratación del citado seguro, y si bien del contrato materia de juicio, se desprende que efectivamente la parte demandada facultó al acreditante para que en su nombre contratara los seguros correspondientes y pagará las primas correspondientes, lo anterior es insuficiente para arribar a la conclusión que la cantidad reclamada por la actora efectivamente corresponda a dicho concepto, aun y cuando la misma se encuentre consignada en el Estado de Cuenta Certificado exhibido por la institución de crédito actora, pues de acuerdo con lo establecido en el numeral 386 del Código Procesal Civil, tratándose de la celebración del contrato de seguro, es necesario demostrar la existencia de la fuente de la obligación cuyo pago se demandó a través de la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquélla se verificó, esto es, que fue celebrado entre el actor y la empresa de seguros, la fecha de su celebración; que fue señalada la persona asegurada, se fijó el interés asegurable y el beneficiario, así como cuál sería el precio de las primas de seguro y el tiempo de duración de esa relación contractual, lo que en el presente caso no aconteció.

En consecuencia, se absuelve a la parte demandada ***** al pago de la prestación consistente en el pago de primas de seguros.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época Registro: 165304 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Febrero de 2010 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.780 C Página: 2814

CONTRATO DE SEGURO CELEBRADO A NOMBRE DE UN TERCERO. LA EXISTENCIA DE SU CELEBRACIÓN



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 263/2019

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO

DEBE ACREDITARSE POR ESCRITO O A TRAVÉS DE LA PRUEBA DE CONFESIÓN DE LA ASEGURADORA.

El artículo 20 de la Ley sobre el Contrato de Seguro señala los elementos que debe contener la póliza que deriva de la contratación del seguro consistentes en el nombre y domicilio de los contratantes y la firma de la empresa aseguradora; la designación de la persona asegurada; la naturaleza de los riesgos garantizados; el momento a partir del cual se garantiza el riesgo y la duración de la garantía; el monto de la garantía; la cuota o prima del seguro y las demás cláusulas que deban figurar según la ley y las convenidas por las partes. A su vez, el artículo 19 de la Ley sobre el Contrato de Seguro dispone que para fines de prueba, el contrato de seguro así como sus adiciones y reformas se harán constar por escrito, y que ninguna otra prueba, salvo la confesional será admisible para probar su existencia así como el hecho del conocimiento de su aceptación. En ese supuesto, el valor probatorio de la prueba de confesión judicial sólo tiene eficacia cuando proviene de quien ha intervenido en la celebración del contrato y supone la existencia de los requisitos mínimos que debe contener para ser legalmente vinculatorio. Entonces, cuando un tercero al que se le faculta para celebrar en nombre de otra persona un contrato de seguro, pretende cobrar el importe de las primas correspondientes a aquél, debe demostrar la existencia del contrato de seguro pero no por virtud de la confesión de quien materialmente no intervino en ese acto, a quien, en todo caso, representó, ya que en realidad no es una confesión de su contraparte. Por tanto, es necesario que la confesión o reconocimiento sobre la existencia del contrato provenga de la manifestación que realice la empresa con quien contrató el seguro y que revele la existencia de esos datos esenciales del contrato, como son la aceptación de la empresa aseguradora de la oferta hecha por el proponente; su domicilio y firma; la naturaleza del riesgo garantizado; el monto de la garantía y la prima del seguro, y la persona asegurada, así como su pago. Luego, no es apto para acreditar ese aspecto la existencia de la voluntad para ser asegurado, sino que es necesaria la demostración de la propuesta de seguro y que ésta haya sido tomada y aceptada por la empresa de seguros. En efecto, ese dato no es suficiente para demostrar la existencia del contrato de seguro y la procedencia del pago de las primas de seguro, porque atañe únicamente a la manifestación unilateral de la voluntad del demandado de otorgar su consentimiento a la empresa de seguros para ser asegurado, pero no constituye la prueba del contrato de seguro que demuestre su existencia. En toda controversia, cada parte debe acreditar los hechos en que funda sus pretensiones, sin que la confesión de

quien no intervino materialmente en la celebración del contrato de seguro sea prueba suficiente para demostrar su existencia en la medida en que la confesión ficta de una persona distinta a la aseguradora, de que cubrió las primas de seguro y gastos relativos a la celebración del contrato de seguro, no demuestra la existencia del contrato de mérito porque este último es la fuente de la obligación cuyo pago se alega. Es necesario demostrar la existencia de la fuente de la obligación cuyo pago se demandó a través de la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquélla se verificó, esto es, que fue celebrado entre el actor y la empresa de seguros; la fecha de su celebración; que fue señalada la persona asegurada; se fijó el interés asegurable y el beneficiario, así como cuál sería el precio de las primas de seguro y el tiempo de duración de esa relación contractual; de ahí que la confesión ficta de quien autorizó a un tercero a celebrar el contrato de seguro en su nombre es insuficiente para establecer la existencia de la obligación contractual que el actor, en nombre del demandado, contrajo con una empresa aseguradora; así como el monto de las primas de seguro que cubrió y la forma en que se incorporaron al crédito pendiente de pago.

Época: Novena Época Registro: 173800 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV, Diciembre de 2006 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.C.530 C Página: 1313

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

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 263/2019

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO

afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.

e).- COMISIONES. Respecto de la pretensión marcada con el inciso **F)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de las comisiones, en términos de la cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la **cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**, las partes pactaron una cantidad igual a \$299.00(DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100 m.n.) mensuales mientras se encuentre vigente el crédito.

En mérito de lo anterior, se condena a ********* al pago de la cantidad de **\$8,970.59 (OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS 59/100 M.N.)** por concepto de **comisiones**, generados al tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**.

f).- IVA DE COMISIÓN. Respecto de la pretensión marcada con el inciso **G)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de IVA de la comisión, en términos de la cláusula décima tercera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la **cláusula décima tercera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción**, las partes pactaron que el acreditado deberá pagar el Impuesto al valor agregado

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

sobre los intereses ordinarios, moratorios, comisión por apertura de crédito, comisión por autorización del crédito diferida y por pagos anticipados.

En mérito de lo anterior, se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$1,196.09 (UN MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS 09/100 M.N.)** por concepto de **Iva de comisión**, generados al tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula décima tercera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.**

g).- Plazo voluntario: Atento a lo anterior, se concede al demandado *****, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

V. GASTOS y COSTAS.- Con fundamento en los artículos 158 y 159 fracción III del Código Procesal Civil, de los cuales, se advierte que los gastos y costas del juicio hipotecario correrán a cargo de que fuere condenado o intente la acción sin obtener sentencia favorable.

En el asunto que nos ocupa, la presente resolución le es adversa a la parte demandada *****, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el



precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

PODER JUDICIAL

VI.- PLAZO DE TOLERANCIA PARA LA EMISIÓN DE LA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PRESENTE SENTENCIA. Finalmente, se hace constar que en la emisión de la presente determinación atendiendo a la carga de trabajo que impera en el juzgado, se procedió a hacer uso del plazo de tolerancia previsto por el artículo 102 del Código Procesal civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto con apoyo en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, la vía intentada en el presente juicio es la procedente y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora ***** **acreditó** la acción que ejercitó contra ***** por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte ***** y por otra parte *****, que obra en escritura *** volumen *** página **, de ***, del Protocolo del Notario Público Titular de la Notaria número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en la cláusula **décima séptima** de las cláusulas financieras del contrato basal, en

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

virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por *****.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad equivalente a **\$2,831,455.93 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 93/100 M.N.)**, por concepto de **saldo capital vencido**, generado desde el tres de noviembre del año dos mil dieciocho al tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más lo que se siga generando hasta la liquidación del adeudo.

QUINTO.- Se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$107,369.70 (CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 70/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios no cubiertos**, generados hasta el tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **séptima** de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.

SEXTA.- Se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$297.18 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 18/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios vencido y no pagados**, hasta el día tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula octava del contrato base de la acción**.

SÉPTIMA.- Se absuelve a la parte demandada ***** al pago de la prestación marcada con el inciso e), consistente en el pago de SEGUROS por las razones expuestas en el considerando IV de la presente determinación.

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

OCTAVA.- Se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$8,970.59 (OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS 59/100 M.N.)** por concepto de **comisiones**, generados al tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula décima primera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.**

NOVENA.- Se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$1,196.09 (UN MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS 09/100 M.N.)** por concepto de **Iva de comisión**, generados al tres de marzo del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula décima tercera de las cláusulas financieras del contrato base de la acción.**

DÉCIMA.- Se concede a la demandada *****, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

DÉCIMA PRIMERA.- Se le condena a la demandada *****, al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, **en definitiva**, lo resolvió y firma la Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada MÓNICA MARTÍNEZ CORTEZ**, con quien actúa y da fe.

AAD/Mraa*

En el **"BOLETÍN JUDICIAL"** número_____ correspondiente al día _____ de _____ de 2022, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2022 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**