



PODER JUDICIAL

**Xochitepec, Morelos; a veintinueve de
septiembre de dos mil veintidós.**

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente
**DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE,** a
través de su apoderado legal, en contra de *********,
en su carácter de acreditado y/o garante
hipotecario, y:

RESULTANDOS:

1. Mediante escrito presentado el **diecinueve de
enero de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes
Común del Octavo Distrito Judicial del H. Tribunal
Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por
turno correspondió conocer a este Juzgado,
compareció **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD
ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO
FINANCIERO BANORTE**, a través de su apoderado legal
LICENCIADO *****, promoviendo en la vía
ESPECIAL HIPOTECARIA contra *********, en su
carácter de acreditado y/o garante hipotecario.
Manifestando como hechos los que se aprecian en el
escrito de demanda, los cuales se tienen en este
apartado por íntegramente reproducidos como si
literalmente se insertasen a la letra en obvio de
repeticiones innecesarias. Además, invocó los
preceptos legales que consideró aplicables al asunto
y exhibió los documentos que estimó base de la
acción.

2. Por acuerdo de **quince de febrero de dos mil
veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada *********, para que, en el plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda iniciada en su contra, además refirieran si aceptaban el cargo de depositario judicial, se ordenó expedir la cédula hipotecaria, haciéndole entrega de un tanto a cada una de las partes, por otra parte, se requirió a las partes para que designaran perito valuator y se designó perito de este Juzgado, de igual manera por auto de **ocho de marzo de dos mil veintiuno**, a petición del Apoderado Legal de la parte actora, se tuvo por aclarada la radicación de la presente demanda, ordenándose que dicho auto formara parte integral del auto admisorio.

3. Mediante cédula de notificación de **veintisiete de octubre de dos mil veintiuno**, se emplazó a juicio a la parte demandada *********.

4.- Por auto de **veinticinco de noviembre de mil veintiuno**, y una vez desahogada la prevención, se tuvo al demandado *********, interponiendo **INCIDENTE DE NULIDAD DE FALTA DE PERSONALIDAD Y LEGITIMACIÓN**, por lo que, con el mismo se ordenó dar vista a la contraria para que dentro del término de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera, por lo que, desahogado que fue en todas y cada una de sus etapas, el **diez de marzo de dos mil veintidós**, se dictó sentencia interlocutoria, misma que declaró improcedente la vía incidental ejercitada por *********.

5. Por auto de fecha **diez de noviembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado en tiempo y



PODER JUDICIAL

forma a ***** , dando contestación a la demanda entablada en su contra dentro del plazo concedido para ello, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

6. Mediante interlocutoria dictada en fecha **trece de diciembre de dos mil veintiuno**, se declaró la improcedencia del recurso de revocación interpuesto por el demandado ***** , en contra del acuerdo de fecha **diez de noviembre de dos mil veintiuno**.

7. En fecha **ocho de junio de dos mil veintidós**, se llevó a cabo el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración, en la cual, se hizo constar la comparecencia únicamente del Apoderado Legal de la parte actora, no así del demandado ***** , procediéndose a depurar y procedimiento, y una vez hecho lo anterior, se concedió a las partes un plazo común de cinco días para ofrecer pruebas.

8. En auto de fecha **quince de junio del año que transcurre**, se señaló fecha para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos; asimismo, fueron admitidas las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la **CONFESIONAL** a cargo de ***** , así como las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** y **PRIVADAS** anexadas a su escrito inicial de demanda.

9. A través de proveído fechado el **veintidós de agosto de dos mil veintidós**, se tuvo por presentado al Magistrado Presidente de la Tercera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia, **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA**, remitiendo copia certificada de la resolución de fecha **veinticinco de junio de dos mil**

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

veintidós, declarando la improcedencia del recurso de queja interpuesto por *********, en contra de la resolución de fecha **diez de noviembre de dos mil veintiuno**, dictada por este Juzgado.

10. En fecha **veintidós de septiembre de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, procediéndose a desahogar las pruebas que se encontraban preparadas para ello, y una vez concluido el desahogo de las pruebas ofrecidas, se procedió a aperturar el periodo de alegaciones, teniéndose por formuladas al Apoderado Legal de la parte actora; hecho que fue lo anterior, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

I. 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, 25, 29** y **34** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, los cuales, en su orden establecen:

“...Artículo 18.- 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...”.

“...ARTICULO 21.- Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores...”



PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
VS

EXP. 14/2021
ESPECIAL HIPOTECARIO

“...ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio...”

“...ARTICULO 24.- Prórroga de competencia. La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas...”

“...Artículo 25.- SUMISIÓN EXPRESA. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”

“...ARTICULO 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”

*“...ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:
I (...)*

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas.”

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.

Bajo esa tesitura, y de acuerdo a los preceptos legales, citados en líneas que anteceden, se considera que este Juzgado es **competente**, para

conocer del presente juicio, ello en virtud de que las partes se sometieron **expresamente** a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por cualquier razón, en términos de la cláusula **vigésimo octava** del apartado relativo a **CLÁUSULAS COMUNES O NO FINANCIERAS** del Contrato de Apertura de Crédito con interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, en el que las partes se sometieron a la competencia de los Tribunales de esta Ciudad de Xochitepec, Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por cualquier razón, en la que se advierte que las partes convinieron lo siguiente:

“...VIGÉSIMA OCTAVA.- INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a las le, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignen en este instrumento, así como para la decisión de cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo de los mismos, las partes se someten con renuncia expresa del fuero que les corresponda o llegare a corresponderles por cualquier razón, a las leyes y a los tribunales competentes de la Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco o los lugares competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora...”

Por lo tanto, con base a lo estipulado por las partes en el presente juicio en la citada cláusula se advierte que sin lugar a dudas le asiste la **competencia** a esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de haberse sometido expresamente ambas partes a los tribunales competentes en la el lugar donde se ubica el



inmueble sujeto a litis, el cual se encuentra ubicado en: ***** , **FORMADO POR NUEVE LOTES DE TERRENO**

PODER JUDICIAL DE LA AVENIDA *****, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. La **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la **vía especial hipotecaria**, como se actualiza en el presente juicio, con el crédito base de la acción contenido en la escritura número ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, tal y como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra refiere:

“...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...”

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

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 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



PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
VS

EXP. 14/2021
ESPECIAL HIPOTECARIO

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.

III. Se debe establecer la personalidad de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **180, 183 y 184** del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

En este orden, la personalidad del Licenciado *********, en su carácter de apoderado Legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, se encuentra acreditada con la siguiente documental:

- *Copia certificada del instrumento Notarial ***** de ***** del protocolo del Notario Público Número **44** del Estado de México, pasada ante la fe del Notario Público Número Treinta y Tres de la Ciudad de México.*

Documental que es exhibida en copia certificada y al reunir los requisitos del artículo **437**

fracción I del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo **491** de dicha Legislación Civil, con la cual, se acredita el poder otorgado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a favor del Licenciado *********, toda vez que del instrumento público que se analiza, se aprecia la designación de este último, como Apoderado Legal de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, lo que se aprecia en la foja **23** del expediente en que se actúa. Corrobora lo anterior el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis, que en su rubro y texto a la letra dicen:

“DOCUMENTOS PÚBLICOS, CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIO.- Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena...”. Quinta Época.- Tomo I, Página 654, Chiprout Jacobo, Tomo III, Página 660, Pérez Cano José.- Esta tesis apareció publicada con el número 131, en el Apéndice 1917-1985, Octava Parte, Página 194...”

Una vez analizada la personalidad de las partes, se procede al estudio de la legitimación procesal para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Precisándose que la legitimación procesal de las partes es una cuestión de orden público que puede ser analizada en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el



apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción.

PODER JUDICIAL

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:
Semana 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.

Siendo de igual manera aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable....".

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de



PODER JUDICIAL

**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
VS**

**EXP. 14/2021
ESPECIAL HIPOTECARIO**

reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.” Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio...”

En este orden, se encuentra glosada copia certificada del contrato de apertura de crédito con interés simple y garantía hipotecaria que celebraron por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE** y por otra *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario respectivamente, mismo que consta en la escritura pública *********, volumen **12,003**, página **111**, de fecha *********, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Probanza a la cual, se le otorga 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 **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su apoderado **LICENCIADO *******, el cual tiene eficacia para tener por acreditado el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado el *********, entre las partes y con ello el interés jurídico en el presente juicio que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, deduciéndose con ello la

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

legitimación procesal pasiva del demandado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **191** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, aunado a que se advierte de autos que el demandado *********, fue legal y oportunamente emplazado.

IV. Ahora bien, se procederá al análisis de las defensas y excepciones que hizo valer el demandado *********, al dar contestación a la demanda entablada en su contra como se aprecia mediante escrito presentado en fecha **cinco de noviembre de dos mil veintiuno**, al tenor siguiente:

Por lo que respecta a la **excepción de falta de personalidad**, se advierte que el demandado ********* expone **dos causas** mediante las cuales fundamenta la excepción que nos ocupa, por lo que, por cuestión de orden, se procederá a estudiar la **primer causa** consistente en: "...6.1.- LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD FUNDADA EN LO QUE DISPONE EL ARTICULO 7.768 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO, LUGAR DONDE SE LLEVO A CABO LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO ********* DE FECHA *********, OTORGADA EN LA CIUDAD DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, ANTE LA FE DEL LICENCIADO ALEJANDRO EUGENIO PÉREZ TEUFFER FOURNIER, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 44 DEL ESTADO DE MÉXICO, LUGAR DONDE QUEDÓ DEBIDAMENTE PROTOCOLIZADA EL ACTA DE OTORGAMIENTO DE PODERES GENERALES Y ESPECIALES, QUE OTORGO BANCO MERCANTIL DEL



PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE. Ahora bien, si el citado artículo 7.768 del Código Civil vigente para el Estado de México, impone sin lugar a interpretación: *Tiempo de duración del mandato. Publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 7 de junio de 2002. Última reforma POGG 27 de agosto de 2021. CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO 253 Artículo 7.768.- El mandato debe contener el plazo por el que se confiere, de no contenerlo se presume que ha sido otorgado por tres años...*"

Al respecto, una vez analizada la primera causa de falta de personalidad alegada por el demandado ***** , la misma resulta **improcedente**, toda vez que si bien es cierto, el numeral **7.768** del Código Civil del Estado de México, disposición que es aplicable atendiendo al lugar en donde fue protocolizado el instrumento público que se analiza, dispone puntualmente que el mandato debe contener el plazo por el que se confiere, de no contenerlo se presume que ha sido otorgado por tres años; sin embargo, de una revisión minuciosa de la copia certificada del instrumento Notarial **39, 544**, de ***** , del protocolo del Notario Público Número **44** del Estado de México, pasada ante la fe del Notario Público Número Treinta y Tres de la Ciudad de México, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado a favor del **LICENCIADO *******, en el **CAPÍTULO PRIMERO** de los **PODERES**

GENERALES Y ESPECIALES, en la **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA**, fue establecido puntualmente que los poderes otorgados en el presente instrumento, tendrían una vigencia indefinida, razón suficiente para considerar infundado lo manifestado por el demandado, puesto que, contrario a su apreciación, ciertamente en el instrumento público de que se trata quedó precisado el plazo por el que se confería, y solamente ante su omisión, se presumía su otorgamiento por tres años, lo que en el caso concreto no cobra aplicación.

Con relación a la **segunda causa** en que funda su **excepción de falta de personalidad**, consistente en: “...6.3 LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD, que se hace consistir en que El PODER QUE LE FUE OTORGADO AL LIC. ***** , ES MANCOMUNADO Y POR LO TANTO, ESTA OBLIGADO A PRESENTAR LA DEMANDA FIRMADA POR EL RESTO DE LOS APODERADOS, QUE ESTÁN DESCRITOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ***** QUE ACORRE AGREGADA EN AUTOS Y CON EL CUAL PRETENDE ACREDITAR SU PERSONALIDAD EL PROFESIONISTA. Lo anterior se demuestra con lo siguiente: Consta en la propia escritura Pública número ***** , con la cual pretende acreditar su personalidad el Licenciado ***** , que el Poder fue otorgado, OMITE DETERMINAR QUE EL PODER FUE OTORGADO SOLIDARIAMENTE. Es importante que este H. Juzgado tome en cuenta que cuando se Apodera en un mismo documento a más de una persona, se debe



PODER JUDICIAL

especificar si dicho apoderamiento tiene el carácter de solidario o de mancomunado. Ya que si es solidario, los apoderados podrán utilizar el poder separadamente y si es mancomunado, se requerirá la firma de dos o más de ellos...”.

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

Argumento que, al igual que el anterior, resulta **improcedente**, ya que del estudio integral de la copia certificada del instrumento Notarial *****, de *****, del protocolo del Notario Público Número **44** del Estado de México, pasada ante la fe del Notario Público Número Treinta y Tres de la Ciudad de México, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado a favor del **LICENCIADO** *****, en el **CAPÍTULO PRIMERO** de los **PODERES GENERALES Y ESPECIALES**, en la **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA**, inciso **E) EJERCICIO DEL PODER**, fue precisado que los Apoderado podrían ejercer los poderes que se les confieren actuando de manera individual o conjunta a su discreción; lo que denota lo infundado del argumento expuesto por el demandado, ya que del documento público analizado el **LICENCIADO** *****, se encuentra facultado para actuar de manera individual en el ejercicio del poder que le fue conferido por la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**.

En consecuencia de lo anteriormente considerado, se determina la **improcedencia** de la

excepción de falta de personalidad opuesta por el demandado *****.

Por último, respecto a la excepción consistente en: “...1.4- LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. QUE SE HACE CONSISTIR EN EL HECHO DE QUE LA INSTITUCIÓN ACTORA, ME DECLARA EN MORATORIA EL DÍA 04 DE AGOSTO DEL AÑO 202, PERO ME SIGUE RECIBIENDO PAGOS AMORTIZACIONES HASTA EL DÍA 14 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2020, CIRCUNSTANCIA QUE INCLUSO DETERMINA EL CONTADOR FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN ACTORA, QUIEN DICE EN EL PRIMER RECUADRO DE SU ESTADO DE CUENTA LO SIGUIENTE: FECHA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: 03 DE JUNIO DEL 2020. ENTRANDO EN MORATORIA EL: 04 DE AGOSTO DEL 2020 (AL DÍA SIGUIENTE DEL TERCER PAGO MENSUAL VENCIDO) LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EMITE CONSIDERANDO LOS PAGOS PARCIALES HASTA EL: 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2020, LOS QUE FUERON APLICADOS DE ACUERDO AL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO FIRMADO POR LA PARTE ACREDITADA Y DESCRITOS EN LOS ANEXOS QUE CONFORMAN EL PRESENTE ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO....”; al respecto, la misma es **improcedente**, en este sentido, por lo que se refiere a la falta de acción y derecho, únicamente constituye una negación al derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es el de arrojar la carga de la prueba a la parte actora en el juicio principal y el de obligar a la Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de su acción, siendo dicha excepción



PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

materia del análisis de fondo de la acción promovida por la parte actora, toda vez que para su estudio es necesario estudiar todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes; en tales consideraciones la misma será analizada al momento de resolver de fondo, toda vez que es ahí en donde se determinará si la demanda interpuesta por la citada parte actora, es procedente, así como el reclamo de sus prestaciones. Sirve de sustento legal la siguiente tesis jurisprudencial de la Octava Época bajo el número de registro: 214,059, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación XII, Diciembre de 1993, página 870, bajo el siguiente rubro y texto:

“...EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como **la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga...**”.

V. Analizadas que fueron las defensas y excepciones opuestas por el demandado, a continuación se procede a analizar la acción ejercitada por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**

GRUPO FINANCIERO BANORTE, por conducto de su apoderado legal **LICENCIADO *******.

Son aplicables al presente juicio los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil en vigor, los que a la letra dicen:

"...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..."

"...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 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..."

Ahora bien, la acción ejercitada por la parte actora es, **la acción real hipotecaria**, derivada de la falta de pago del demandado *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, del crédito que les fue otorgado por la accionante, y por



PODER JUDICIAL

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

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

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.”

Asimismo, el artículo **623** de la ley en comento cita:

“ARTÍCULO 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."

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos **2359, 2360, 2362 y 2366** del Código Civil ya aludido, 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.

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. Cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:



PODER JUDICIAL

- a) Que la escritura pública en que conste el crédito sea primer testimonio y esté debidamente inscrita.
- b) Que 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.

Ahora bien, el **primer requisito** señalado, se encuentra colmado, ya que, el crédito que se reclama en este juicio consta en la escritura pública ***** , volumen **12,003**, página **111**, de fecha ***** , del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, donde se encuentra glosado el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que celebraron por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus apoderados legales, y por otra ***** , como acreditado y/o garante hipotecario, mismo que fue exhibido en **primer testimonio**, acto que se encuentra inscrito ante el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, con folio electrónico inmobiliario **801-1**.

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 ***** , en su carácter de acreditado

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

y/o garante hipotecario, se abstuvieron de pagar a su representada, en la forma y términos pactados, dejando de cubrir amortizaciones a partir del **tres de junio de dos mil veinte**, 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**, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso establece: “...**a**), si EL ACREDITADO dejare 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 la parte actora exhiba el primer testimonio del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, para que recaiga la carga de la prueba sobre los acreditados para demostrar el cumplimiento del pago, lo que en el caso no acontece, toda vez que *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, respectivamente, no ofreció prueba alguna para demostrar el pago de lo reclamado.

Lo anterior, queda corroborado con la **documental privada** consistente en el estado de cuenta certificado expedida por el contador facultado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**



PODER JUDICIAL

GRUPO FINANCIERO BANORTE, de fecha **dieciseis de noviembre de dos mil veinte**, documento del cual se desglosa el adeudo de la parte demandada *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, de las obligaciones contraídas en el documento base de la acción, del cual, se desprende que el incumplimiento de la parte demandada inició el **tres de junio de dos mil veinte**.

Documental privada que al no haber sido 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 demandada *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, 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 el demandado 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 el demandado tenía expedito su derecho para ofrecer pruebas 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, no 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,

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

por ende, el documento de análisis adquiera pleno valor probatorio.

Acorde con lo anterior, la parte actora en el hecho marcado con el numeral **IX** manifestó que **la parte demandada dejó de pagar el dieciséis de noviembre de dos mil veinte**, hechos que se tienen confesados por *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, quien no obstante contesto la demanda entablada en su contra, no acreditó sus defensas y excepciones, de conformidad en el último párrafo del artículo **368** del Código Procesal Civil vigente, misma que administrada con el estado de cuenta certificado expedido por el facultado de la parte actora, se desprende incumplimiento de pago en que ha incurrido la parte demandada *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario.

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:
Semana 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*



PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
VS

EXP. 14/2021
ESPECIAL HIPOTECARIO

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.** 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.

En consecuencia, al no encontrarse objetada conforme a derecho la documental a la que se hace referencia y que constituye la base de la acción en el presente juicio, aunado a que la parte demandada no acreditó sus defensas y excepciones o en su caso



PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

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.

Por lo tanto, en la especie **se ha actualizado en efecto el vencimiento anticipado** dado el incumplimiento de la parte demandada *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario; en ese sentido, el mismo también surte sus efectos en virtud de que *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, quien no obstante dio contestación a la demanda incoada en su contra, no acreditó sus defensas y excepciones, dejando de acreditar el pago de lo reclamado; lo anterior es así, dado que la exhibición del contrato base de la acción, al ser **primer testimonio** de una escritura pública, en la que consta un adeudo determinado, representa una prueba preconstituida en favor de la

actora, para acreditar el derecho a reclamar el pago; por tanto, corresponde a la parte demandada acreditar haber realizado el mismo lo que en el caso no acontece, habida cuenta que en el contrato base de la acción da causa al vencimiento anticipado, actualizándose su cobro por la falta de pago oportuno.

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a través de su apoderado legal **LICENCIADO *******, contra *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, **ha quedado plenamente acreditada**, en tal virtud:

Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado que celebraron por una parte BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE, y por otra *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, mismo que consta en la escritura pública *********, volumen **12,003**, página **111**, de *********, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de 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 ***** , en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario.

PODER JUDICIAL

Por lo tanto, se condena a la parte demandada ***** , en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de la cantidad equivalente a **\$2'017,046.25 (DOS MILLONES DIECISIETE MIL CUARENTA Y SEIS PESOS 25/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal, adeudadas al **tres de junio de dos mil veinte**, en términos de lo pactado por las partes en la cláusula financiera primera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en primer lugar y grado (base de la acción), por lo que resulta procedente la prestación marcada bajo el inciso **B)**.

Intereses ordinarios. Respecto a la **pretensión marcada con el inciso C)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de **INTERESES ORDINARIOS** generados al **tres de junio de dos mil veinte**, y los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de la cláusula séptima financiera del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la cláusula financiera **séptima del contrato base de la acción**, que celebraron por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE** y por otra ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario, las partes pactaron

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

fijar un interés ordinario del **10.85% (diez punto ochenta y cinco por ciento) anual.**

En mérito de lo anterior, se condena a *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de **\$71,949.89 (SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 89/100 M.N.), intereses ordinarios no cubiertos**, desde el mes de **junio de dos mil veinte**, fecha del incumplimiento de las obligaciones de pago, acorde a lo establecido en la cláusula financiera **séptima del contrato base de la acción**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

RECLAMO POR COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA. Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **D)** consistente en el pago de la cantidad de **\$698.00 (SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de comisión por autorización de crédito diferida no pagadas generadas del **tres de junio de dos mil veinte**, en términos de la cláusula decima primera, segundo párrafo de la del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

En el caso, de estudio se acreditó que el demandado *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, cuenta con dos mensualidades vencidas, del mes de **junio de dos mil veinte al mes de agosto de dos mil veinte.**

En este orden, **\$349.00 (TRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)**, por las dos mensualidades reclamadas, arroja la cantidad de **\$698.00**



(SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.),
consecuentemente:

PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

Y toda vez que se encuentra acreditado en autos el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre las partes, resulta procedente condenar a *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$698.00 (SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de comisión por autorización de crédito diferida, no pagadas, generadas del **tres de junio de dos mil veinte** al **cuatro de agosto de dos mil veinte**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia, lo anterior en base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y de acuerdo a lo establecido en cláusula **décima primera** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción.

RECLAMO POR CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGURO.- Respecto la **pretensión marcada con inciso E)** del escrito inicial de demanda, consistente en el **pago de las cantidades pactadas por concepto de prima 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 base de la presente acción, se desprende que efectivamente el demandado*****, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, facultaron 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 el criterio de nuestra máximo Tribunal Judicial, tratándose de la celebración del contrato de seguro, es necesario **demostrar la existencia de la fuente de la obligación** cuyo pago se demandó a través de la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquélla se verificó, esto es, que fue celebrado entre el actor y la empresa de seguros, la fecha de su celebración; que fue señalada la persona asegurada, se fijó el interés asegurable y el beneficiario, así como cuál sería el precio de las primas de seguro y el tiempo de duración de esa relación contractual, lo que en el presente caso no aconteció.

En consecuencia, se **absuelve** a la demandada ***** , en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de la prestación consistente en el pago de primas de seguros.



PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
VS

EXP. 14/2021
ESPECIAL HIPOTECARIO

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 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.

PODER JUDICIAL

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 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.

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

Reclamo de intereses moratorios.- Respecto la **pretensión marcada con el inciso F)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de **INTERESES MORATORIOS** generados a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento del tercer pago mensual

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

incumplido, esto es, generados a partir del **cuatro de agosto de dos mil veinte**, fecha en que incurrió en mora, (según consta en el estado de cuenta certificado) se condena a *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por **2- dos**, la tasa de interés que se obtenga conforme a la cláusula de tasa de interés ordinaria que antecede; consecuentemente, se condena a *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de **\$488.66 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 66/100 M.N.)**, por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule.

COMISIÓN POR COBRANZA.- Por cuanto a la **prestación marcada con el inciso G).**- Del contenido del contrato base de la acción, se advierte que en la cláusula decima primera párrafo tercero, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, las partes pactaron los accesorios derivados de dicho acuerdo de voluntades, que entre otros, aparecen la comisión por cobranza, la cual será la cantidad que resulte de aplicar el **5.00% (cinco punto cero cero por ciento)** sobre el saldo vencido.



PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

Ahora bien, no obstante el pacto de voluntades contenido en el instrumento público base de la presente acción, se colige del escrito inicial de demanda que la parte actora por conducto de su Apoderado Legal reclamó el pago de la cantidad de **\$8,158.27 (OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 27/100 M.N.)**, por concepto de comisión por cobranza generados a partir del **cuatro de agosto de dos mil veinte**; sin embargo, resulta necesario establecer que dicha cantidad no se encuentra soportada por elemento de convicción alguno, toda vez que dicha cantidad se encuentra contradicha con estado de cuenta certificado, realizada por el Contador Público Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, pues la misma no es coincidente con la cantidad reclamada por la parte actora, encontrándose impedido este órgano jurisdiccional para suplir la deficiencia de las pretensiones solicitadas, por tratarse de un procedimiento de estricto derecho; y, en tal virtud, se **declara la IMPROCEDENCIA de la prestación marcada con el inciso G) relativa al pago de la cantidad de \$8,158.27 (OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 27/100 M.N.)**, por concepto de comisión por cobranza generados a partir del **cuatro de agosto de dos mil veinte**.

En consecuencia, se **absuelve** a la demandada *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de la prestación consistente en el

pago de la comisión por cobranza generados a partir del **cuatro de agosto de dos mil veinte**.

VI. Atento a lo anterior, se concede al demandado *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario 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.

VII. Respecto a la **prestación marcada con el inciso H)** referente a la ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada, la misma deberá tomarse en consideración en el momento procesal oportuno, esto es, en la etapa de ejecución forzosa.

VIII. Con fundamento en los artículos **158** y **159** fracción **III** del Código Procesal Civil, que refieren:

*“...**ARTICULO 158.-** Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.*

***ARTICULO 159.-** Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.*

Siempre serán condenados:

*III.- **El que fuere condenado en** los juicios ejecutivos, **hipotecarios,** en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos*



PODER JUDICIAL

**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
VS**

**EXP. 14/2021
ESPECIAL HIPOTECARIO**

*juicios, si no obtiene sentencia favorable.
En estos casos la condenación se hará en
la primera instancia, observándose en la
segunda lo dispuesto en la fracción
siguiente..."*

De lo cual, se advierte que los gastos y costas del juicio hipotecario correrán a cargo de quien fuere condenado o intente la acción sin obtener sentencia favorable.

En el asunto que nos ocupa, la presente resolución le es adversa al demandado *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, por lo tanto, se les 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.

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 **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE** a través de su apoderado legal **LICENCIADO *******,

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

acreditó la acción que ejercitó contra *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, 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 garantía hipotecaria en primer lugar y grado, que celebraron por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE** y por otra *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, mismo que consta en la escritura pública *********, página **111**, de *********, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de 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 *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario.

CUARTO. Se **condena** a la parte demandada *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de la cantidad equivalente a **\$2'017,046.25 (DOS MILLONES DIECISIETE MIL CUARENTA Y SEIS PESOS 25/100 M.N.)**, por concepto de **suerte principal**.

QUINTO.- Se condena a *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$71,949.89 (SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 89/100 M.N.)**



PODER JUDICIAL

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

por concepto de **intereses ordinarios no cubiertos**, desde mes de **junio de dos mil veinte**, fecha del incumplimiento de las obligaciones de pago, acorde a lo establecido en la cláusula **séptima financiera del contrato base de la acción**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se **condena *******, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$698.00 (SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de comisión por autorización de crédito diferida, no pagadas, generadas del **tres de junio de dos mil veinte al cuatro de agosto de dos mil veinte**, lo anterior en base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y de acuerdo a lo establecido en cláusula **décima primera** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción.

SÉPTIMO. Se **absuelve** a la demandada *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de la prestación consistente en el pago de primas de seguros.

OCTAVO. Se **condena a *******, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de

\$488.66 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 66/100 M.N.), por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule, desde el **cuatro de agosto de dos mil veinte**.

NOVENO. Se **declara** la **IMPROCEDENCIA** de la **prestación marcada con el inciso G) relativa al pago de la cantidad de \$8,158.27 (OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 27/100 M.N.),** por concepto de comisión por cobranza generados a partir del **cuatro de agosto de dos mil veinte**; en consecuencia, se **absuelve** a la demandada *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, al pago de la prestación consistente en el pago de la comisión por cobranza generados a partir del **cuatro de agosto de dos mil veinte**.

DÉCIMO. Se **concede** al demandado *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, 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.



PODER JUDICIAL

DÉCIMO PRIMERO. Respecto a la prestación marcada con el inciso **H)** la misma deberá tomarse en consideración en el momento procesal oportuno, esto es, en la etapa de ejecución forzosa.

DÉCIMO SEGUNDO. Se le **condena** a la demandada *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S I, en definitiva, lo resolvió y firma la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada YOVIZNAH AQUINO DÍAZ**, con quien actúa y da fe.

UNA
ADMI
NIST
RACI
ÓN
DE
JUST
ICIA
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
ESTA
ES
DIGN
A DE
ASPI
RACI
ÓN
SOCI
AL;
UST
ED
PUE
DE Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

