

Palacio de Justicia Federal San Lazaro

TARJETA EJECUTIVA (II)

En las escrituras públicas de los contratos de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que firmamos los integrantes del **Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C.** con las Sociedades Financieras de Objeto Limitados,

mejor conocidas como SOFOLES como: **ING**

HIPOTECARIA, PATRIMONIO, HIPOTECARIA NACIONAL GRUPO FINANCIERO

BBVA-BANCOMER, HIPOTECARIA SU CASITA, CRÉDITO Y CASA,

entre otros,

se pacto y estableció la contratación de los:

seguros de vida e incapacidad total y permanente, así como también seguros contra daños que cubran al inmueble de todo riesgo de incendio, inundación y derrumbe y un seguro de desempleo

:

Es importante señalar que las SOFOLES no contrataran los seguros que les pagamos cada mes y que estarían vigentes durante la existencia del crédito

, y lo más grave es que los intermediarios financieros recurrieron a diferentes juzgados del:

Estado de México, Distrito Federal y el Estado de Nuevo León

, para reclamarnos los supuestos incumplimientos de los pagos vencidos de los crédito

hipotecario que nos entregaron y también reclamaron como prestación en el escrito inicial de la demanda civil los seguros.

El Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C. , siempre presentó y argumento dentro de las

excepciones procesales

, que el incumplimiento a los contratos hipotecarios se dio por parte de los intermediarios financieros o

SOFOLES

, toda vez que desde la firma de los citados contratos incumplieron por la falta de contratación de los seguros y el por el pago anual de la pólizas

, es decir cuando nos demandaron no se cumplió con los elementos constitutivos de la acción por la falta de contratación de los seguros.

Al no cumplirse con los elementos constitutivos de la acción por la falta de la contratación de los seguros, los juzgados de primera instancia nos tenían que haber absuelto de todas las

prestaciones reclamadas por las **SOFOL** o intermediarios financieros, desde la sentencia de primera instancia, y no obstante de este incumplimiento solo nos absolvieron en la sentencia definitiva de primera instancia del pago de los seguros, argumentando que por ser un accesorio del crédito no impactaba en el fondo y resolución del juicio.

Para acreditar como razonaron los jueces la falta de la contratación de los seguros, el caso más claro con el Juez del Juzgado 54º de lo Civil del Distrito Federal en expediente: **794/2009 del Juicio Especial Hipotecario**

entre

ING HIPOTECARIA

contra

Graciela Rodríguez García

, el juzgador resolvió lo siguiente:

**“.....atento que a pesar de que se encuentran convenidos los seguros, la actora (ING) no demostró haber contratado a nombre de la enjuiciada, los seguros previstos en la cláusula Décima Segunda del contrato base de la acción, como era su obligación, ya que no exhibió las pólizas correspondientes, resultando con ello que por más que en el estado de cuenta certificado aparezca el adeudo a cargo de la demandada por dicho concepto, lo cierto es que el enjuiciante no acreditó el derecho al cobro de los mismos, en consecuencia,
se deberá absolver a la demandada de la cantidad que se le reclama por este concepto”**

En este mismo sentido resolvieron los jueces de los Juzgados: 35º, 47º, 54º, 43º y 52º de lo civil en el Distrito Federal en los siguientes Juicios especiales hipotecarios, expedientes: **782/2009 ING HIPOTECARIA contra Julio César Zea Falcón, 505/2009 ING HIPOTECARIA contra Armando Miguel Mendoza y Sandra Barrera Hernández, 508/2009 ING HIPOTECARIA contra Guadalupe Díaz Esquivel, 1081/2009 PATRIMONIO contra Gabriel Juárez Oropeza, 757/2009 HIPOTECARIA NACIONAL BANCOMER contra IMELDA GONZÁLEZ SÁNCHEZ**

En este orden de ideas en el estado de México concretamente en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia en Tecámac en los juicios Ordinarios Mercantil y civil en los expedientes

:

1147/2009 ING HIPOTECARIA en contra de Alberto Torres Villarruel, 1106/2009 ING HIPOTECARIA contra María Patricia Jaimes Piñón, 1108/2009 ING HIPOTECARIA contra Alberto Ezequiel González Espinosa y Gabriela Claudia Peña Báez, 636/2009 PATRIMONIO contra Felipe Hernández Labastida y Yolanda Paredes Pérez, 638/2009 PATRIMONIO contra Samuel Trejo Flores y Rebeca Zarate Saavedra, 644/2009

**PATRIMONIO contra Javier Cruz Serrano y Rosa María Hernández Sánchez y 646/2009
PATRIMONIO contra Alejandro Islas Martínez y Claudia Hernández Morales**

El pasado 25 de agosto de 2010 la **juez del Juzgado Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial en el Estado de Nuevo León Lic. LUISA YOLANDA SALAZAR LLAMAS** en el expediente **1466/2009** entre PATRIMONIO en contra de **José**

Humbertus Pérez Espinoza y Beatriz Juárez Rosas

, en la resolución Séptima resolvió lo siguiente:

Se absuelve a los demandados de la prestación reclamada consistente en las primas de seguros generados...

Sin embargo este criterio jurídico de los jueces de absolvernos sólo del pago de los seguros y no de todas las prestaciones cambió radicalmente en el **Juicio Especial Hipotecario Número 1656/2010, entre la actora Hipotecaria Nacional S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD REGULADA GRUPO FINANCIERO BBVA-BANCOMER** en contra de la demandada María Guadalupe Juárez Vera, radicado en el **Juzgado Décimo Tercero** en materia civil del **Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal**

El juez Décimo Tercero de lo Civil del Distrito Federal, dicto Sentencia Definitiva el 3 de noviembre de 2011 y resolvió que: **la Hipotecaria Nacional Bancomer acredito parcialmente su acción y la demandada María Guadalupe Juárez Vera, no justificó sus excepciones y defensa, declaró vencido el vencimiento anticipado el contrato base de la acción**, el consecuencia se **condenó a pagar la suerte principal el capital, los intereses ordinarios, los intereses moratorios** y se absolvió a **María Guadalupe Juárez Vera del pago de la prestación señala en el inciso F) del escrito inicial de demanda respecto de la primas de seguros.**

En contra de dicha sentencia el Frente Mexiquense interpuso el recurso de apelación y recayó en la Quinta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal que conoció del

asunto en el Toca 843/11/2 y el órgano jurisdiccional colegiado dicto la sentencia el 7 de febrero de 2012, en la que confirmó la de la primera instancia.

Inconformes con el fallo de fecha 7 de febrero de 2012 dictado en el **Toca 843/11/2** por la **Quinta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal**

, el pasado 29 de febrero de 2012 promovimos el Juicio de Amparo en contra de la citada sentencia, el recurso se radicó en el

Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito

y se le asignó el número de

Amparo Directo: DC-297/2012

El día 17 de mayo de 2012 el **Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito**

resolvió: **“ÚNICO.-** Para los efectos precisados en la última parte del considerando cuarto de la presente ejecutoria,

la Justicia de la Unión ampara y protege a María Guadalupe Juárez Vera, por su propio derecho, en contra del acto que reclamó de la Quinta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, consistente en la sentencia definitiva de siete de febrero de dos mil doce, dictada en el toca 843/2011/2”.

Para llegar a esta conclusión y que resolvieron por unanimidad votos los magistrados: **Élfego Bautista Pardo, Jorge Rodríguez y Rodríguez y Miguel Alberto Reyes Anzures**

, fundaron y motivaron su resolución en lo siguiente:

- “En el caso concreto, las partes en la cláusula décima del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, pactaron que la demandada (acreditada) facultaba a la actora (acreditante) para que a su nombre y cuenta contratara: **a) un seguro contra daños** por una suma asegurada igual al valor de la parte destructible del inmueble, pudiendo incluir el menaje de la casa;

- b) un seguro de vida e invalidez total y permanente**

, por una suma que asegura el equivalente del saldo insoluto del crédito del contrato; y,

- c) un seguro de desempleo**

, para cubrir la pérdida del empleo sin causa justificada, por una suma asegurada equivalente hasta por un importe de 6 (seis) pagos mensuales fijos conforme a lo estipulado en el contrato”.

(página 22, Amparo Directo DC-297/2012).

- “En ese contexto, la actora (acreditante) para reclamar la resolución de la obligación del contrato base de la acción o las prestaciones que reclamó a la demandada en el juicio de origen, debió acreditar que contrató el seguro contra daños, el seguro de vida e invalidez total y permanente y el seguro de desempleo como se obligó en la cláusula décima del propio

acuerdo de voluntades, porque en los contratos en donde se pactan obligaciones recíprocas, un celebrante no incurre en mora si la otra no cumple o se allana debidamente con lo que se obligó, por ser un principio de equidad, dado que las partes se comprometen en la medida y alcance en que su contraparte se obliga en una relación contractual”.

(página 23 del Amparo Directo DC-297/2012)

• “Así, no procede eximir o relevar a la actora del cumplimiento de su obligación, consistente en contar a nombre y cuenta de la demandada un seguro contra daños, un seguro de vida e invalidez total y permanente y un seguro de desempleo aun cuando ésta sea accesoria, porque con ello se dejaría a su arbitrio el cumplimiento del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, situación prohibida por el artículo 1797 del Código Civil Federal; además, la contratación del seguro no se encuentra condicionado a que la demandada cumpla previamente con las demás obligaciones que asumió en el propio acuerdo de voluntades, porque las obligaciones iniciaron en un mismo periodo, es decir, en el momento en que se firmó el contrato base de la acción”.

(página 25 del Amparo Directo DC-297/2012).

• “En consecuencia, la actora no acreditó los elementos constitutivos de su acción, como lo establece el artículo 1194 del Código de Comercio, porque no cumplió con la obligación que asumió en la cláusula décima del contrato base de la acción, pues conforme al artículo 1796 de Código Civil Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio, desde que los contratos se perfeccionan obligan a los contratantes, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe o al uso o a la ley, de ahí lo fundado del concepto violación”.

(páginas 25 y 26 del Amparo Directo DC-297/2012).

En la resolución del 17 de mayo de 2012 los magistrados señalaron: Único.- Para los efectos precisados en la última parte del considerando cuarto de la presente ejecutoria.....

, se refieren de manera textual a lo siguiente: “Atento a lo anterior es conceder a la quejosa el amparo solicitado,

para el efecto de que la sala responsable deje insubsistente la sentencia reclamada y en su lugar dicte otra que

1.- Considere que la actora no contrató a nombre y cuenta de la demandada un seguro contra daños, un seguro de vida e invalidez total y permanente y un seguro de desempleo, como se obligo en la cláusula décima del contrato base de la acción. 2.- Declare improcedente la acción ejercida por la actora en el juicio de origen. 3.- Con plenitud de jurisdicción resuelva lo que legalmente corresponda”.

El 4 de junio de 2012 la Quinta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal

DC-297/2012

nueva sentencia en el

Toca 843/11/2

y que señala lo siguiente

, en cumplimiento a la ejecutoria del Amparo Directo

dicto la

:

“PRIMERO.- Se deja insubsistente la sentencia dictada por este tribunal de apelación el siete de febrero de dos mil doce. SEGUNDO.- Se revoca la sentencia definitiva dictada el tres de noviembre de dos mil once, por el C. Juez Décimo Tercero de lo Civil del Distrito Federal, en el Juicio Especial Hipotecario promovido por Hipotecaria Nacional Bancomer en contra de JUÁREZ VERA MARÍA GUADALUPE.

TERCERO.-

Los puntos resolutive de la sentencia que se revoca deberá de quedar en los siguientes términos: “Primero.- Ha sido procedente la vía en la que se intentó el juicio, en el que la parte actora no acreditó los hechos constitutivos de sus prestaciones y la demandada justificó su defensa de falta de acción y derecho, en consecuencia; “Segundo.- Se absuelve a la C. María Guadalupe Juárez Vera de todas las prestaciones reclamadas”. “Tercero.- Se condena a la parte actora al pago de costas causadas en primera instancia”.

AAnte la ejecutoria del Amparo Directo DC-297/2012 de fecha 4 de junio de 2012 emitida por la: Quinta Sala Civil del Tribunal

**Superior de Justicia del Distrito Federal
en el**

**Toca 843/11/2, Hipotecaria Nacional Grupo BBBVA-Bancomer
, interpuso el**

**Recurso de Amparo Directo
y recayó en el mismo**

Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito del Poder Judicial de la Federación

**y se radicó con el número
DC-495/2012.**

**El Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito del Poder Judicial de la Federación , le negó el Amparo Directo a Hipotecaria Nacional Grupo Financiero BBVA Bancomer , es importante señalar que el intermediario financiero alego entre otras cosa que le dejara a salvo sus derechos para hacerlos valer, el Tribunal antes de dictar la resolución resolvió lo siguiente:
(páginas 25 y 26 Amparo Directo DC-495/2012).**

“Por otra parte, es infundado lo manifestado por la peticionara de garantías, consistente en que la sala responsable debió dejar a salvo sus derechos derivados del contrato base de la acción, por haber declarado improcedente la acción ejercida en el juicio de origen Para evidenciar lo anterior, conviene señalar que cuando una sentencia no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino se dejan a salvo del actor para que los haga valer en forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada; verbigracia, cuando se declara procedente un presupuesto procesal (competencia, legitimación procesal, personalidad, vía, litisconsorcio pasivo necesario, emplazamiento al demandado,

etcétera), pues en estos supuestos el juzgador se encuentra impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para iniciar un procedimiento o si ya se inició, para emitir una decisión de fondo en la controversia planteada. En cambio, existe cosa juzgada cuando se resuelve el fondo de la controversia, verbigracia, cuando se declara improcedente la acción ejercida en un juicio y, en este supuesto, no procede dejar a salvo los derechos del actor para hacerlos valer en la forma correspondiente, porque ello atentaría contra el principio de seguridad jurídica de las resoluciones jurisdiccionales. En este contexto, contrario a lo expresado por la quejosa, fue correcto que el tribunal responsable no dejara a salvo sus derechos derivados del contrato base de la acción, para hacerlos valer en la vía y forma correspondiente, porque en la sentencia reclamada declaró improcedente la acción que ejerció en el juicio de origen y, por ese motivo, al existir un pronunciamiento que nulificó los derechos en que sustentó su acción, existe cosa juzgada; de ahí lo infundado del concepto de violación”.

Es importante señalar que el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito del Poder Judicial de la Federación , resolvió el fondo de la litis

y concluyó que el incumplimiento del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria fue por parte de Hipotecaria Nacional Grupo Financiero Bancomer

,
por no contratar:

un seguro contra daños, un seguro de vida e invalidez total y permanente y un seguro de desempleo

y al resolver el fondo de la litis se determinó como cosa juzgada.

Atentamente

José Humbertus Pérez Espinoza

Presidente y Representante del

Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C.