

BANCO VE POR MÁS, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS
COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO
DE ADMINISTRACION Y
ACTIVIDADES EMPRESARIALES
IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796
VS
**DESARROLLADORA INMOBILIARIA
HOTELERA PLAYA MUJERES S.A.
DE C.V. y DESARROLLADORA
INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA
BLANCA S.A. DE C.V.**

Juicio Especial Hipotecario.

Expediente: **767/2021**

Se interpone recurso de apelación.

**C. JUEZ OCTAVO DE LO CIVIL EN LA
CIUDAD DE MÉXICO.**

RAFAEL ZAGA TAWIL, en mi carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A.P.I. DE C.V.,** antes **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V. (en adelante “Playa Mujeres”)**, personalidad que acredito en términos del instrumento público que acompaño como **Anexo 1)**, comparezco y expongo lo siguiente:

Señalo como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones aún las de carácter personal el ubicado en el edificio conocido como “*Parque Reforma*”, ubicado en la Oficina I, del piso 14, del número 400 de la calle Campos Elíseos, colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11550, Ciudad de México.

Autorizo en términos y con toda la amplitud del cuarto párrafo del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, a los señores licenciados Jordi Oropeza Solórzano, con cédula profesional 4492260, registrada ante la Primera Secretaria de Acuerdos de

la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, bajo el folio número 8392; Jorge Mario Lanz Santamaría, con cédula profesional 5254915, registrada ante la Primera Secretaría de Acuerdo de la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, bajo el folio 7180; Javier Sterling Sánchez, con cédula profesional 10292992, registrada ante la Primera Secretaría de Acuerdos de la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, bajo el folio 41014; Julián San Martín Díaz, con cédula profesional 9593468, registrada ante la Primera Secretaría de Acuerdos de la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, bajo el folio 33865; y Melissa Blasco Almeida, con cédula profesional 12361191, registrada ante la Primera Secretaría de Acuerdo de la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, bajo el folio 57729; a quienes desde este momento faculto para promover conjunta o separadamente en los términos que se mencionan en el precepto invocado, y en general, para ejercer cualquier acto procesal en interés de mi representada, incluyendo, sin limitar, la facultad de articular y absolver posiciones.

Asimismo, autorizo para oír y recibir notificaciones, imponerse de los autos, fotografiar las constancias y recoger documentos y valores, firmando en lo necesario, a los señores Luis Ernesto Garrido Solís, Alejandro Alpízar Ortega, Humberto Ojeda García, Martín Herrero Gómez, Emilia Silva Cruz y Eric Javier Sosa Zamora, indistintamente.

Hago expresa revocación de todos aquellos autorizados que hayan sido previamente nombrados en el presente juicio, solicitando atentamente a su Señoría se sirva negarles de inmediato cualquier acceso al presente expediente.

Por último, de conformidad con la Circular CJCDMX-03/2021 de 17 de febrero de 2021, emitida por el Pleno del Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México, solicito a su Señoría que sea liberado el acceso electrónico al Sistema de Resoluciones “*SICOR*”, al usuario **jsterling**, con la finalidad de estar en condiciones de iniciar las consultas electrónicas de las resoluciones emitidas en el presente juicio.

RECURSO DE APELACIÓN

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 692 Bis, fracción VIII, 692 Quáter y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vengo a nombre de mi representada a interponer, RECURSO DE APELACIÓN EN AMBOS EFECTOS, en contra de la sentencia definitiva de fecha 22 de abril de 2022, publicada mediante boletín judicial número 70 correspondiente al 27 de abril del 2022, surtiendo sus efectos el 28 de abril de 2022, por lo que el plazo de 12 días a que se refiere el numeral 692 del Código adjetivo aplicable, transcurre del 29 de abril al 16 de mayo del año en curso. Dicha resolución concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“RESUELVE

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía especial hipotecaria, donde la actora BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, **GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** probó parcialmente su acción y las demandadas **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V. y DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** no acreditaron sus excepciones y defensas.

SEGUNDO.. se declara que la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** incumplió con el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y su convenio modificatorio de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho,

sello electrónico SIC,) / TSJCOMX - Octavo de lo Civil ?67/2021-21 | OARGUELLOV | 2022-04-26 10 43:07

TERCERO.- se condena a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** al pago de la cantidad de \$1,227'642,832.00 M.N. (mil doscientos veintisiete millones seiscientos cuarenta y dos mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100, moneda nacional), por concepto de suerte principal, derivada del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y su convenio modificatorio de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho.

CUARTO.- se condena a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA**

PLAYA MUJERES S.A. DE C.V. al pago de los intereses ordinarios y moratorios más el correspondiente IVA, conforme a las tasas pactadas en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y su convenio modificatorio de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, generados a partir del dos de agosto de dos mil veintiuno, fecha en la que la actora acredita de manera fehaciente que requirió de pago a la demandada, los que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

QUINTO.- se condena a la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** del pago de la cantidad de M.N. (cuarenta millones de pesos 00/100, moneda nacional), por concepto del contrato de cobertura de tasa de interés, y su suplemento.

SEXTO.- Para el caso de que la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** no haga pago de lo sentenciado, procédase al trance y remate de los bienes inmuebles hipotecados y con su producto hágase pago a la actora.

SÉPTIMO.- se absuelve a la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** del pago de la cantidad de M.N. (cuarenta y nueve millones ochocientos dieciséis mil doscientos treinta pesos 00/100, moneda nacional), que por concepto de pago de seguro reclama, así como del pago del impuesto al valor agregado reclamado sobre la suerte principal.

OCTAVO.- se condena a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** dado el carácter con que intervino en la constitución de hipoteca donde firmó como garante hipotecario, a la efectividad, ejecución y en su oportunidad a la venta de los inmuebles sujetos a garantía hipotecaria.

NOVENO.- Se absuelve a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** de las prestaciones reclamadas en los incisos a), b), c), d), y e), del escrito inicial de demanda.

DÉCIMO.- No se hace condena en costas en la presente instancia.

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese, y sáquese copia de la presente para agregarse al legajo de sentencias.

Así, DEFINITIVAMENTE lo sentenció y firma la C. Juez Interina Octavo de lo Civil de Proceso Escrito en la Ciudad de México, **LICENCIADA YOLANDA ZEQUEIRA TORRES**, quien actúa ante la C. Secretaria Conciliadora en funciones de Secretaria de Acuerdos por Ministerio de Ley **LICENCIADA OLGA ARGUELLO VELASCO** que autoriza y da fe de lo actuado. Doy fe.”

La resolución impugnada, causa a mi mandante los siguientes:

AGRAVIOS

PRIMERO. VIOLACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 81 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DERIVADO DE QUE LA JUEZ A QUO OMITIÓ ANALIZAR EXHAUSTIVAMENTE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN ESPECIAL HIPOTECARIA INTENTADA POR LA PARTE ACTORA YA QUE BANCO VE POR MÁS CARECE DEL CARÁCTER DE SUBROGATARIA DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO E HIPOTECARIOS QUE PRETENDE RECLAMAR EN EL PRESENTE JUICIO POR CARECER DE INTERÉS PARA PAGAR LA DEUDA AL SUBROGANTE BANCO MERCANTIL DEL NORTE, A LA PAR DE QUE ENTREGÓ EL OBJETO DE UNA OBLIGACIÓN CUYO PAGO SE ENCONTRABA PROHIBIDO POR UN JUEZ CONCURSAL; CUESTIÓN QUE DEBIÓ ANALIZAR DE OFICIO EL JUEZ POR CONSTITUIR PARTE DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE LA ACCIÓN PLANTEADA.

1. En el asunto que nos ocupa, Banco Ve Por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, como Fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales número 796 (en adelante “Ve por Más”) intentó la acción hipotecaria, manifestando que tiene el carácter de subrogataria respecto cierto contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre mi mandante y Banco Mercantil del Norte, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte (en adelante “Banorte”). Así, es evidente que, el primero y principal elemento de la acción planteada por Ve por Más, es precisamente, demostrar que efectivamente tiene el carácter de acreedor respecto una deuda garantizada con una garantía hipotecaria, pues de otra forma, la acción que planteó en el contradictorio de origen resulta improcedente.

Así, la juez A quo se encontraba obligada a analizar que se colmara este y el resto de los elementos de la acción planteada por Ve por Más, pues en términos de lo dispuesto por el artículo 81 de la legislación adjetiva local, quienes juzgan respecto una controversia deben analizar todos los elementos en que se funda el planteamiento de la parte actora, con el objeto de determinar si este es procedente. Y, solo en caso de que se estime se colman todos los elementos de la acción, se procede al análisis de las excepciones y defensas opuestas por el demandado.

2. Así, en el considerando IV de la sentencia, la juzgadora A quo partió de la premisa de que Ve Por Más, es subrogatoria de la diversa institución de crédito Banorte, premisa que **asumió se encontraba demostrada en autos, sin realizar un análisis exhaustivo y congruente, ni valorar prueba alguna respecto si verdaderamente Ve por Más tiene ese carácter respecto el crédito materia del presente juicio y si demostró los extremos necesarios para ello.**

Lo anterior, se ilustra con la lectura de los siguientes párrafos del referido considerando IV de la sentencia recurrida:

“IV.- Procede el estudio de la acción ejercitada por la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 796** en su carácter de subrogataria de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, misma que es parcialmente procedente, las codemandadas **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V. y DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** no acreditaron sus excepciones y defensas. La actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 796**, como subrogataria de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE ...

”

...

Como se desprende de la porción citada, en el considerando IV de la sentencia que por esta vía se impugna, la Juzgadora A quo no analizó que efectivamente Ve por Más tenga el carácter de subrogataria respecto del crédito hipotecario cuyo titular es Banorte. Pues, simple y sencillamente, la A quo asumió que esa circunstancia se encontraba actualizada y era verdad, sin analizar las premisas expresadas por el propio Ve por Más en su escrito inicial de demanda, tal y como se justificará a continuación.

3. Pues bien, lo cierto es que, contrario a lo sostenido por Ve por Más, en el presente juicio no se acreditó fehacientemente que la parte actora sea efectivamente subrogataria de Banorte respecto el contrato de crédito materia de la litis que nos ocupa. Ya que jamás demostró la parte actora los elementos necesarios para que operase la subrogación de Ve por Más respecto el crédito base de la acción. Cuestión que era carga de la parte actora probar, pues, se insiste, constituye el principal elemento de su acción.

Efectivamente, se sostiene que Ve por Más no demostró en la secuela procesal su carácter de acreedor subrogatario de Banorte, porque en su escrito inicial de demanda, manifestó en los hechos marcados con los números 4. y 5., lo siguiente:

“4. El 25 de junio de 2021, Banco Ve Por Más, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 796, por instrucciones expresas del Comité Técnico de dicho fideicomiso, realizó por cuenta propia pero para beneficio de DIHPM, el pago del adeudo total que esta última tenía frente a Banorte. mediante transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles a las cuentas 0533713129, CLABE 072 58000533713129 y 0871732233, clave 072180008717322332, para el saldo adeudado en pesos, y a las cuentas 0533713129 y 0871732233 para el saldo adeudado en dólares.”

“5. Cuando una persona que tenga interés jurídico lleve a cabo el pago de la obligación se subrogará en los derechos del acreedor.

Toda vez que ciertos beneficiarios finales, cuya identidad está protegida por la legislación bancaria, forman parte del Fideicomiso Ve Por Más (es decir, de sus fideicomitentes y fideicomisarios) son a través de distintos vehículos, acreedores de DIHPM, es inconcuso que mi representada ha acreditado plenamente su interés jurídico en el cumplimiento de la obligación, siendo que permitir que Banorte continuara siendo titular de los derechos al amparo del Contrato de Crédito, afectaría los derechos y patrimonio de mi representada y sus beneficiarios, puesto que: (i) el negocio hotelero de DIHPM se vería sumamente perjudicado, reduciendo las posibilidades de cobro de los beneficiarios de mi representada, las cuales descansan principalmente sobre los flujos que dicho negocio hotelero pueda producir, en su caso, de tiempo en tiempo, dada la falta de existencia de una garantía real que asegure el pago de diversas obligaciones en favor de los beneficiarios de mi representada; y, (ii) DIHPM perdería su activo más

referir que: *“Toda vez que ciertos beneficiarios finales, cuya identidad está protegida por la legislación bancaria, forman parte del Fideicomiso Ve Por Más (es decir, de sus fideicomitentes y fideicomisarios) son a través de distintos vehículos, acreedores de...”*. Frase genérica, y no demostrada, que no aporta información al juzgador para determinar a ciencia cierta si efectivamente Ve por Más contaba con interés jurídico para subrogarse en los derechos de Banorte.

Ello es así porque, con la frase genérica a través de la cual Ve por Más pretendió narrar el origen de la acción que planteó en el juicio, **no se da información respecto las circunstancias de modo, tiempo y lugar, que efectivamente le confieren el interés jurídico para subrogarse en los derechos de Banorte.** Pues de esa aseveración no se advierten la identidad de las personas que son beneficiarias del fideicomiso actor, por lo que, si no se transparenta la identidad de esos sujetos, es claro que resulta imposible determinar si Ve por Más contaba o no con el interés jurídico para pagar el crédito de Banorte y posteriormente subrogarse en él.

Más aún, tampoco se demostró que los beneficiarios del fideicomiso actor -cuya identidad desconocemos- sean efectivamente acreedores de Playa Mujeres. Sencillamente **no hay prueba alguna** en el expediente del juicio en que se actúa, que demuestre que ciertos beneficiarios del fideicomiso actor son efectivamente acreedores de Playa Mujeres. Por lo que, lo único cierto es que, habiendo sido desahogado todo el caudal probatorio ofertado por la parte actora, **no existe información ni elementos probatorios que sirvan para demostrar que efectivamente Ve por Más tenía interés para pagar el crédito de Banorte y posteriormente subrogarse en sus derechos.**

De manera que, si no quedó probado el interés con que supuestamente contaba Ve por Más, para realizar el pago del crédito materia de la presente litis, es evidente que no pueden tenerse por colmados los requisitos de procedencia y elementos de la acción.

4.- Consecuentemente, al no haberse demostrado los elementos de procedencia de la acción, es más que claro que la sentencia que por esta vía se impugna es ilegal. Pues contrario a lo considerado por la A quo, Ve por Más no demostró la procedencia de su acción. Ya que le faltó demostrar la actualización del principal elemento de la acción, a saber, su carácter de acreedor con garantía hipotecaria.

Elemento que no pudo probar, pues jamás quedó demostrado que efectivamente haya contado con interés jurídico para realizar el pago a Banorte y así subrogarse en los derechos de esta última institución de banca múltiple. De manera que, si no se demostró el interés jurídico de Ve por Más, mucho menos pudo haber quedado probada la actualización de la subrogación. Ya que un elemento esencial de la subrogación legal, es precisamente el interés jurídico de quien paga una obligación de un tercero.

Sin que obste a lo anterior, el hecho de que Banorte haya aceptado o consentido en que Ve por Más se subrogara, pues al ser una figura que opera por ministerio de ley, **no se encuentra sujeta a la voluntad de las partes**. Pues la subrogación legal precisamente se distingue de la cesión de derechos por la ausencia de un elemento voluntario por parte del acreedor primigenio. De modo que, si Banorte aceptó o no la subrogación, ello constituye una cuestión inocua e irrelevante para efectos de tener por acreditado que efectivamente haya ocurrido la subrogación legal *ipso iure* de Ve por Más en los derechos de crédito de Banorte.

5. Como fuere, debe decirse que, incluso suponiendo sin conceder que Ve por Más haya demostrado contar con interés jurídico para realizar el pago de la deuda materia del presente juicio, lo cierto es que la subrogación no pudo surtir efecto legal alguno. Ya que, al momento en que Ve por Más realizó las transferencias con las que pretendió pagar la deuda materia de este juicio, el pago de esa obligación había sido prohibido por una autoridad judicial mediante la instrucción de retener el pago formulada a Playa Mujeres.

Lo anterior es así porque, -como se reconoce inclusive en la sentencia que por esta vía se impugna- mediante resolución de **8 de junio de 2021** el Juez Cuarto de Distrito en Cancún, Quintana Roo, en el expediente de concurso mercantil 55/2021, se ordenó a Playa Mujeres abstenerse de realizar el pago de todas las obligaciones de fecha anterior a las medidas cautelares. De lo que se sigue que, desde esa fecha, pesaba sobre Playa Mujeres la orden de abstenerse de pagar todas sus obligaciones a excepción de aquellas que resultaren indispensables para mantener y conservar las operaciones de la compañía.

Y, tomando en consideración que Ve por Más manifestó en su escrito inicial de demanda haber realizado hasta el **25 de junio de 2021**, los “pagos” a Banorte, en los que pretende fundar su carácter de subrogatario, es más que claro que las entregas de dinero realizadas por Ve por Más no son susceptibles de constituir un pago válido de las obligaciones de Playa Mujeres, pues a esa fecha, se encontraba **prohibido por una autoridad judicial realizar el pago de todas las obligaciones de Playa Mujeres.**

Al efecto, resulta aplicable lo dispuesto por el numeral 2077 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 2077.- No será válido el pago hecho al acreedor por el deudor después de habersele ordenado judicialmente la retención de la deuda.”

Como se desprende de la lectura del artículo citado, no es válido el pago hecho al acreedor después de habersele ordenado al deudor judicialmente retener el pago de la deuda. De manera que, cualquier entrega realizada en contravención a esta disposición **no constituye un pago válido**, a pesar de que se haya entregado el objeto de la obligación.

Así, es claro que, ante la orden de retener el pago formulada el 8 de abril de 2021 a Playa Mujeres, es más que claro que, la entrega realizada por Ve por Más el 25 de junio de 2021, **NO CONSTITUYE UN PAGO VÁLIDO.** Por lo que, no pueden estimarse actualizados los

supuestos previstos en el artículo 2058, fracción II, del Código Civil Federal:

“Artículo 2058.- La subrogación se verifica por ministerio de la ley y sin necesidad de declaración alguna de los interesados:

I. Cuando el que es acreedor paga a otro acreedor preferente;

II. Cuando el que paga tiene interés jurídico en el cumplimiento de la obligación;

...”

Como se desprende del numeral en cita, para que exista la subrogación debe forzosamente verificarse un pago válido por parte de un tercero. De manera que, la validez del pago realizado con el objeto de subrogarse en los derechos de acreedor primigenio, es un requisito *sine qua non* para que exista la subrogación. Por lo que, constituye también un elemento de la acción planteada por Ve por Más en el presente juicio, que debió analizar de oficio el A quo.

Como se ha venido sosteniendo, en el caso concreto no se realizó un pago válido, pues Ve por Más entregó recursos a Banorte, respecto una deuda cuyo pago se encontraba prohibido en virtud de la orden de retenerlo formulada por el Juez Cuarto de Distrito en Cancún, Quintana Roo. Orden que constituye un hecho notorio por haberse publicado en el SISE del Poder Judicial de la Federación.

6. En suma, la sentencia que por esta vía se recurre es ilegal, ya que en la misma el A quo jamás estudió de manera congruente con las constancias de autos ni con exhaustividad, los elementos de la acción especial hipotecaria planteada por Ve por Más. Ya que, partió de la asunción de que Ve por Más efectivamente se había subrogado en los derechos de crédito de Banorte, dejando de lado su obligación de analizar y verificar que esa circunstancia efectivamente haya ocurrido y se encontrara demostrada en autos.

De ahí que, al tomar por válida una mera afirmación de Ve por Más en el sentido de ser subrogataria de Banorte, cometió una ilegalidad.

Pues en autos del juicio jamás quedó probado que Ve por Más sea efectivamente subrogatoria de Banorte, porque, **(i)** nunca se demostró quiénes son los beneficiarios del fideicomiso actor que tienen interés jurídico en que se realizara el pago de la deuda cuyo titular es Banorte, **(ii)** al desconocerse los integrantes del fideicomiso actor, es imposible determinar si, en efecto, Ve por Más tiene interés jurídico para realizar el pago de la deuda a Banorte y así subrogarse en sus derechos de crédito, **(iii)** al ser imposible verificar si Ve por Más contó con interés jurídico para realizar el pago y subrogarse en los derechos de Banorte, resulta igualmente imposible concluir que Ve por Más es acreedor hipotecario de Playa Mujeres y, por tanto, procedente la acción que nos ocupa.

Así, ante esta pléyade de omisiones, lo único cierto en el presente juicio es que Ve por Más se **ostenta** como subrogataria de Banorte, sin que haya podido demostrar que efectivamente cuenta con ese carácter. Pues no probó contar con interés jurídico para realizar el pago que, según su dicho, le subrogó en los derechos de Banorte.

Consecuentemente, deberá revocarse la sentencia que por esta vía se impugna y, en su lugar, dictar una nueva en la que se determine que la acción hipotecaria planteada por Ve por Más resulta improcedente, derivado de que no acreditó ser subrogataria de Banorte respecto el derecho de crédito que tiene esa institución de crédito con Playa Mujeres.

SEGUNDO. VIOLACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 81 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DERIVADO DE QUE LA JUEZ A QUO OMITIÓ TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE EL REQUERIMIENTO DE PAGO ES INEFICAZ PARA GENERAR LA MORA Y EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LA DEUDA GARANTIZADA A TRAVÉS DE LA HIPOTECA MATERIA DE LA PRESENTE LITIS, PUES A LA FECHA

EN QUE ÉSTA FUE FORMULADA, SE ENCONTRABA PROHIBIDO PARA PLAYA MUJERES HACER EL PAGO DE DEUDAS VENCIDAS Y, TAMBIÉN SE ENCONTRABA PROHIBIDO QUE SUS ACREEDORES INICIARAN PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN TANTO JUDICIALES COMO EXTRAJUDICIALES.

1. Suponiendo sin conceder, que efectivamente Ve por Más haya tenido interés jurídico para hacer el pago de la deuda que Playa Mujeres tiene con Banorte y que, ello haya sido demostrado en el presente juicio, de manera que Ve por Más efectivamente se haya subrogado en esos derechos, se esgrime el presente agravio en el que se demostrará que aún bajo ese entendido, la acción planteada por Ve por Más es improcedente, ya que sus requerimientos de pago y notificaciones de vencimiento anticipado del crédito materia de la litis no fueron eficaces ni idóneas. Pues Playa Mujeres se encontraba protegida por determinaciones cautelares dictadas en un procedimiento de concurso mercantil que por un lado proscribían la posibilidad de que los acreedores iniciaran procesos de ejecución en perjuicio de mi mandante y, también, le ordenaban a Playa Mujeres retener el pago de todas sus obligaciones exigibles.

2. En el considerando IV de la sentencia que por esta vía se recurre el A quo consideró que se actualizaba en el caso la facultad de la parte actora de dar por vencido anticipadamente el crédito materia de la litis, derivado de que requirió a Playa Mujeres el cumplimiento de una obligación accesorio, a saber, el pago de la prima de ciertos seguros. Ello conforme a lo siguiente:

“Conforme lo anterior, resulta indiscutible que se actualiza a favor de la actora, la facultad de dar por vencido de manera anticipada el plazo para el pago del crédito y hacer exigible el pago del saldo total del crédito y sus accesorios, pues si se pactó pro las partes en la cláusula novena del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, toda vez que en dicha estipulación se estableció que la deudora aceptaba la obligación adquirida por la acreditada de cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el

Ve por Más formuló su requerimiento, Playa Mujeres ya se encontraba protegida por las medidas cautelares decretadas en el concurso mercantil 55/2021 del índice del Juez Cuarto de Distrito en Cancún, Quintana Roo; medidas cautelares que entre otras cosas, prohibían a Playa Mujeres pagar obligaciones vencidas y también proscribían a los acreedores de iniciar procedimientos de ejecución en perjuicio de Playa Mujeres, lo que desde luego implica que estaba prohibido realizar requerimientos de pago y mucho menos determinar el vencimiento anticipado de las obligaciones de la sociedad mercantil que represento.

3. En efecto, el Requerimiento considerado eficaz e idóneo por el A quo, no es tal. Ya que, contrario a lo sostenido por la A quo, este fue formulado el día 30 de junio de 2021, es decir, en fecha posterior al 8 de junio de 2021 en que se decretaron las medidas cautelares concursales en favor de Playa Mujeres que le prohibían pagar obligaciones vencidas.

De manera que si Ve por Más requirió a mi mandante para que pagara ciertas primas de seguro, Playa Mujeres en esa fecha se encontraba imposibilitada para atender y cumplir con ese requerimiento pues un Juez Federal le había ordenado retener los pagos de todas las obligaciones vencidas. Entre las cuales deber tenerse en cuenta aquella consistente en la contratación de los seguros que Ve por Más alega como causa de vencimiento anticipada en el presente juicio.

Más aún, al haberse prohibido la iniciación de procedimientos de ejecución, es claro que resultó ilegal que en el Requerimiento se pretendiera dar por vencido anticipadamente el crédito materia de la presente litis. Pues ello constituye el primer paso de un procedimiento de ejecución. Lo que se encontraba prohibido en términos de las medidas cautelares decretadas por el Juez Cuarto de Distrito en Cancún Quintana Roo, en los autos del expediente 55/2021.

4. Así, al ser claro que el Requerimiento no fue eficaz para colocar en mora a mi mandante, ni mucho menos para dar por vencido

anticipadamente el crédito materia de esta litis, es evidente que la acción planteada por Ve por Más es improcedente.

TERCERO. VIOLACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 81 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DERIVADO DE QUE LA JUEZ A QUO INTERPRETÓ INDEBIDAMENTE LOS REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, PUES PERDIÓ DE VISTA QUE EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 3159 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, QUE ESTABLECE CON SUMA CLARIDAD QUE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL ES CONSTITUTIVA DE DERECHOS EN LO QUE RESPECTA A LA HIPOTECA, DE MANERA QUE, NO PUEDE ESTIMARSE QUE VE POR MAS DEMOSTRÓ SER ACREEDOR HIPOTECARIO, PUES SENCILLAMENTE NO EXISTE CONSTANCIA DE QUE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EXISTA ASIENTO QUE CONSTITUYA Y REFLEJE LA EXISTENCIA DE ESE DERECHO REAL DE GARANTÍA.

1. Uno de los principales elementos de procedencia de la acción hipotecaria es precisamente que el actor tiene a su cargo probar que en su favor se encuentra constituido un derecho real de hipoteca sobre algún bien. De manera que la acción hipotecaria solamente resulta procedente cuando quien, además de ser acreedor, demuestra tener construida en su favor una garantía hipotecaria. Así lo prescribe el numeral 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

“Artículo 468.- Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución,

ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, 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 pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.”

Como se advierte del numeral citado, la acción hipotecaria solamente procede cuando, aunque parezca obvio, exista una hipoteca constituida en favor de la parte actora o bien se demande su constitución.

2. Ahora bien, toda vez que la hipoteca es un derecho real que se constituye sobre un inmueble, debe tenerse en cuenta que la legislación de la ubicación del inmueble -Quintana Roo- es aplicable al caso concreto, con independencia de que las partes se hayan sometido a la jurisdicción de la Juez A quo cuyo ámbito territorial de jurisdicción es la Ciudad de México. Por lo que, a efecto de analizar el elemento consistente en la verificación de que Ve por Más sea en efecto acreedor hipotecario de Playa Mujeres, debe atenderse precisamente a la legislación civil aplicable a los inmuebles materia del presente juicio, es decir, aquella correspondiente al Estado de Quintana Roo.

Así expresamente lo dispone el artículo 121, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que prevé lo siguiente:

“Artículo 121.- En cada entidad federativa se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todas las otras. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

...

Luego entonces, con independencia de la legislación a la que las partes se hayan sometido en el contrato de crédito base de la acción, ello solamente puede regir respecto a las relaciones personales entre las partes, como es el propio mutuo, sin embargo, ello puede ser aplicable a los derechos reales que derivan de dicho acuerdo de voluntades como es la hipoteca que pretende ejecutarse en este juicio; y al no considerarlo así, la sentencia impugnada es ilegal y causa agravio a mi representada.

Pues bien, tenemos que conforme a la legislación del Estado de Quintana Roo, la hipoteca es un derecho real de garantía que surte efectos una vez que es inscrito en favor de la persona titular de ese derecho. Lo anterior, según lo disponen los numerales 3159 y 3160 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, que a la letra establecen lo siguiente:

“Artículo 3160.- Los contratos a que se refiere el artículo anterior sólo se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren.

En todos los demás casos en que la ley establezca la inscripción registral, los efectos de ésta no serán constitutivos, sino meramente publicitarios.” (énfasis añadido)

Como se advierte de los numerales en cita, todos los contratos o convenios por los que se adquiriera, transmita, modifique o extinga una hipoteca, deben estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo para perfeccionarse y surtir plenos efectos. Ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esos actos tiene un efecto constitutivo de derechos, no solamente de publicidad.

3. Pues bien, en el caso que nos ocupa, al valorar este elemento de la acción, la A quo consideró lo siguiente:

“El artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable en la Ciudad de México, establece que para la procedencia del juicio hipotecario es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse.

Así, de la valoración de las pruebas aportadas por la demandante, se advierte que la actora demostró que el crédito que reclama consta en escrituras públicas, como se desprende de las copias certificadas de los testimonios de las escrituras públicas números P.A. noventa y cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro y P.A. ciento cinco mil novecientos cuarenta y siete, en las que se contienen, respectivamente, el contrato de apertura de créditos imple con garantía hipotecaria de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y del convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, instrumentos otorgados ante el Notario Auxiliar de la Notaría Pública número treinta de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, Licenciado Pedro Pablo Martínez Gamboa, de cual es titular Luis Miguel Cámara Patrón, pruebas a las que se les concede valor probatorio pleno conforme a los artículos 327, fracción I, y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en las que se contienen el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y del convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, celebrados entre la acreedora primitiva BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, respecto de los cuales la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 796** se subrogó al haber realizado el pago del adeudo, mediante el cual la acreedora otorgó un crédito a la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V.**, por la cantidad de \$1,227,642,832.00 (un mil doscientos veintisiete millones seiscientos cuarenta y dos mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100 m.n.), como se desprende de la cláusula segunda del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

...

Por otro lado, se acredita que el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de la acción fue inscrito ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo,

como consta de la boleta de inscripción que obra en la copia certificada del instrumento notarial número P.A. 94.954.”

De la porción citada de la sentencia recurrida, se advierte que si bien es cierto la A quo verificó que Banorte es acreedor hipotecario y que su derecho real de hipoteca se encuentra legalmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo, **no menos cierto es que pasó total y absolutamente por alto que Ve por Más no cuenta con un derecho real de hipoteca inscrito a su favor.**

4. Lo que, de suyo, tiene como consecuencia que Ve por Más **no sea acreedor hipotecario de Playa Mujeres**, ya que como se desprende de los numerales 3159 y 3160 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, la inscripción de la **TRANSMISIÓN** de un derecho de hipoteca tiene efectos constitutivos. De forma que solamente pueden surtir efectos plenos ese tipo de actos y hechos jurídicos, una vez que son inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad. Apoya lo anterior el siguiente criterio:

Registro digital: 193480 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: XIV.2o.86 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Agosto de 1999, página 793 Tipo: Aislada

“REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS CONSTITUTIVOS DEL, RESPECTO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN O EXTINCIÓN DEL DOMINIO DE BIENES RAÍCES E HIPOTECAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).- A diferencia de otras entidades federativas, en las que el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos por tener únicamente la finalidad de dar a conocer el verdadero estado de la propiedad inmueble, haciendo constar de un modo público y solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones; en el Estado de Quintana Roo los artículos 3159 y 3160 del Código Civil de dicha entidad, contenidos en el título primero del libro cuarto, denominado "Del Registro Público de la Propiedad", señalan que el registro será constitutivo respecto de los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o de una hipoteca y que dichos contratos sólo se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO
CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 608/98. María Flora Hoil Canché
(Recurrente: María Luisa Pisté Cahuich). 15 de abril de
1999. Unanimidad de votos. Ponente: Paulino López
Millán. Secretaria: María Isabel Cetina Rosas.

En efecto, como se desprende del criterio citado, la transmisión de un derecho real de hipoteca solamente puede surtir efectos plenos cuando se encuentra inscrito el derecho real en favor de la persona en favor de la que se transmitió. De modo que, si ello no ocurre, la conclusión automática es que la persona no tiene el carácter de acreedor hipotecario. Por lo que, en el caso que nos ocupa, al no haberse demostrado que Ve por Más sea el titular del derecho real de hipoteca, por no encontrarse probado que en el Registro Público de la Propiedad Ve por Más aparezca con tal carácter, es evidente que la acción planteada resulta improcedente.

5. Consecuentemente, siendo claro que no se encuentran demostrados los elementos más básicos de la acción hipotecaria planteada por Ve por Más, ya que ni siquiera demostró ser acreedor hipotecario de Playa Mujeres. Pues no probó en autos del presente juicio, ser titular registral de un derecho real de hipoteca sobre los bienes objeto de la presente controversia. De lo que se sigue que su acción es total y absolutamente improcedente y así habrá de ser decretado por sus Señorías al resolver el presente recurso de apelación.

Por lo expuesto;

A USTED SEÑOR JUEZ, atentamente pido:

PRIMERO. Tenerme por presentado en tiempo y forma legales, interponiendo RECURSO DE APELACIÓN EN AMBOS EFECTOS, en contra de la sentencia definitiva de fecha 22 de abril de 2022, publicada mediante boletín judicial número 70 correspondiente al 27 de abril del 2022.

SEGUNDO. Admitir a trámite el presente recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha 22 de abril de 2022.

TERCERO. En su oportunidad, remitir el presente recurso de apelación a la Sala Civil que por turno corresponda, a efecto de que el mismo sea resuelto.

Protesto lo necesario.

Ciudad de México, a 11 de mayo de 2022.

RAFAEL ZAGA TAWIL

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado: PLAYA MUJERES hip apel sent def.pdf
 Autoridad Certificadora del Poder Judicial de la Ciudad de México
 Firmante(s): 1
 Hoja(s): 24

Firmantes				Firmas																		
Nombre(s):	RAFAEL ZAGA TAWIL			Validez:	Vigente	No Serie:	30.30.30.30.31.30.30.30.30.30.30.35.31.30.32.30.31.39.38.38															
OCSP																						
Fecha: (UTC / CDMX)					12/05/22 00:15:26 - 11/05/22 19:15:26																	
Nombre del respondedor(es):					Servicio OCSP SAT																	
Emisor(es) del respondedor(es):					AUTORIDAD CERTIFICADORA																	
Número(s) de serie:					30.30.30.30.31.30.38.38.38.38.38.38.30.30.30.30.30.33.39																	
TSP																						
Fecha: (UTC / CDMX)					12/05/22 00:14:40 - 11/05/22 19:14:40																	
Nombre del emisor de la respuesta TSP:					Entidad Emisora de Sellos de Tiempo del Poder Judicial de la Ciudad de México																	
Emisor del certificado TSP:					Autoridad Certificadora del Poder Judicial de la Ciudad de México																	
Sellos Digitales																						
2a eb 6f 7f d1 e3 f0 99 c3 c9 81 ab a8 5e 64 11 55 9f db c1 6b 48 b0 6a e1 74 af 97 ee b3 a2 6f e8 7b 5d 22 b2 95 bd af 11 86 ab																						