



PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos a los cinco días del mes de abril del año dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus Apoderados [REDACTED] y [REDACTED], contra [REDACTED]; expediente número [REDACTED] / [REDACTED], radicado en la **Segunda Secretaria de este Juzgado**, y;

R E S U L T A N D O S :

1. Mediante escrito presentado el diecisiete de agosto del dos mil veinte; en Oficialía de Partes Común de este Distrito Judicial, que por turno correspondió a este Juzgado; **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus Apoderados [REDACTED] y [REDACTED], en la Vía Especial Hipotecaria demandó de [REDACTED] [REDACTED], las prestaciones señaladas en su escrito inicial de demanda y manifestó como hechos los que se desprenden del escrito antes referido, los cuales en este apartado se dan por reproducidos en todas y cada una de

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

sus partes como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar; asimismo acompañó como documentos base de la acción los que obran en autos e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2. Por auto dictado el dieciocho de agosto del dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenando correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del término de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, haciéndole saber que la finca queda en depósito con todos los frutos y objetos que debieran considerarse conforme a la ley inmovilizados y que formaran parte de la misma, requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble o en un término de tres días, ordenando girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que procediera a inscribir la cédula hipotecaria; asimismo se ordenó requerir a la parte demandada para que nombrara perito de su parte para el avalúo del inmueble respectivo, señalándose como perito de este Juzgado a [REDACTED], requiriendo a las partes para que dentro del plazo de tres días designaran perito valuador.

3. El veinticinco de febrero del dos mil veintiuno, fue emplazada a juicio la parte demandada [REDACTED].

4. Por auto de fecha diez de marzo del dos mil veintiuno, a solicitud del Apoderado Legal de la parte



PODER JUDICIAL

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

actora, toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, se le declaró la rebeldía en que incurrieron y con esa misma fecha, por permitirlo el estado procesal de los autos se ordenó citar a las partes para dictar la sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración en término de lo establecido por el numeral **34** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en la cláusula **Vigésima Octava** de las cláusulas no financieras del contrato base de la presente acción, la parte demandada y actora se sometieron a los tribunales y leyes de la Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco, o los tribunales competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, inmueble que se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción de este Juzgado, en consecuencia este Juzgador es competente para conocer y resolver el presente asunto, aunado a lo previsto por el numeral **68** fracción **I** inciso **B** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que faculta al suscrito para resolver toda clase de controversias en materia civil que se susciten dentro de su jurisdicción, en tales consideraciones se llega a la firme convicción que este Órgano Impartidor de Justicia es competente para conocer y resolver el presente litigio.

II. Ahora bien, por cuanto a la vía elegida por la parte actora, no obstante que no fue cuestionada e impugnada por la parte demandada, se trata de un presupuesto

procesal que debe analizarse por el Juzgador de forma previa antes de entrar al estudio del fondo de la presente controversia.

En ese contexto el artículo **2359** del Código Civil para el Estado de Morelos, establece:

“La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorgará al titular los derechos de persecución, de venta y preferencia en el pago”.

Por su parte el artículo **623** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, dispone:

“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución 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 pública 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 el mismo sentido el artículo **624** del ordenamiento legal en cita establece:



PODER JUDICIAL

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

“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”.

En este orden de ideas, la vía elegida por la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus Apoderados [REDACTED] y [REDACTED], es la procedente toda vez, que del escrito de demanda, se advierte que la parte actora, pretende el pago del préstamo garantizado mediante hipoteca, en términos del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre la parte actora como acreditante y el demandado como acreditado, según la documental pública exhibida por la parte actora, en la que consta la celebración del contrato antes precisado, instrumento notarial que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; documental que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **III** y **491** del Código Adjetivo Civil en vigor. En tales circunstancias, al estar reunidos todos y cada uno de los requisitos previstos por el numeral **623** y **624** transcritos en líneas anteriores, se confirma la procedencia de la vía.

III. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, se procede a examinar la legitimación de las partes por ser ésta una obligación de la juzgadora, la cual se puede estudiar de oficio.

En efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable establece que:

“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación en la causa**; pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa en la causa** consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde.



PODER JUDICIAL

Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página **99**, del Tomo **199-204**, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

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

“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por

considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.”

Bajo esta tesitura, tenemos que la legitimación procesal activa de la parte actora y la legitimación procesal pasiva de la parte demandada se encuentran debidamente acreditada en el presente juicio; en efecto, la parte actora exhibió Primer Testimonio de la Escritura Pública número [REDACTED], [REDACTED], pasada ante la fe de la Licenciada [REDACTED] [REDACTED], aspirante a Notario adscrita, quien actuó en Cuernavaca, Morelos en substitución y en el protocolo de la Licenciada [REDACTED] [REDACTED], Notario Número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio del Inmobiliario Federal, relativa al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria celebrado entre **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** y [REDACTED] [REDACTED], a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, misma que no fue objetada por la parte contraria y con la que se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva del demandado en el presente juicio; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo **191** del Código Procesal Civil, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.



PODER JUDICIAL

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

IV. No existiendo cuestión previa que estudiar se procede con el estudio de la acción intentada por la actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus Apoderados [REDACTED] y [REDACTED].

Al respecto es de señalarse lo establecido por el numeral **623** de la Ley Adjetiva Civil en vigor el cual reza:

“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto... 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 correlación con el artículo **1386** de la Ley Sustantiva Civil reza “

**Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:
...II.- Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviere comprometido;...”**,

De igual forma a lo establecido por el **624** del primero de los ordenamientos legales invocado el cual estipula:

“Para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes 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”.

Bajo este contexto, a juicio de este juzgador, se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales mencionados con antelación, ya que en efecto obra en autos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria de fecha, ocho de marzo del dos mil diecinueve, protocolizado en la escritura pública número [REDACTED], [REDACTED], pasada ante la fe de la Licenciada [REDACTED] [REDACTED], aspirante a Notario adscrita, quien actuó en Cuernavaca, Morelos en substitución y en el protocolo de la Licenciada [REDACTED] [REDACTED], Notario Número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio del Inmobiliario Federal; la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, bajo el número electrónico [REDACTED]* [REDACTED], escritura Pública que se exhibe en primer testimonio en su orden, misma que contiene entre otros actos el Contrato de Apertura de Crédito simple con interés y Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y de la otra parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; documental de la cual se

de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor, en el Estado de Morelos; por lo que en esta tesitura y toda vez que en la cláusula **Décima Séptima** del otorgamiento de crédito, se convino que el acreditante, podrá dar por vencido anticipadamente el contrato: “...a).- **Si el acreditado dejare de efectuar en forma total, uno o mas de los pagos, que se obliga a realizar conforme al presente contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones, gastos, u otros accesorios...**”; y tomando en consideración que el demandado omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato original, ya que de la certificación contable exhibida por la parte actora la cual en términos de lo establecido por el artículo **68** de la Ley de Instituciones de Crédito, se le otorga pleno valor probatorio al no haber sido objetada la misma, en términos de los artículos **490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor, de la cual se advierte que el demandado dejó de cubrir sus pagos puntualmente; en tal virtud, se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus Apoderados [REDACTED] y [REDACTED]; consecuentemente: se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido al demandado [REDACTED], por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en virtud del incumplimiento de pago, conforme a lo estipulado en la cláusula Décima Séptima del contrato de



PODER JUDICIAL

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

apertura de crédito base de la acción; en consecuencia, se condena a [REDACTED], a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **\$1,912,633.24 (UN MILLON NOVECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 24/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal, acorde a lo establecido en cláusula **Sexta** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción, lo anterior con base al estado de cuenta certificado que emite el Contador Público facultado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**.

Asimismo, se condena a [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$211,897.06 (DOSCIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 06/100 M.N.)**, por concepto de Intereses Ordinarios, lo anterior con base al estado de cuenta certificado que emite el Contador Público facultado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y acorde a lo establecido en cláusula **Séptima** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

De igual forma, se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$3,260.96 (TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS 96/100 M.N.)**, por concepto de Intereses Moratorios, lo anterior con base al estado de cuenta certificado que emite el Contador Público facultado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, de acuerdo a lo establecido en cláusula **Octava** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

Así también, se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$6,397.58 (SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 58/100 M.N.)**, por concepto de Primas de Seguro, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y de acuerdo a lo establecido en cláusula **Décima Sexta** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

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

Se condena a [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$937.70 (NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 70/100 M.N.)**, por concepto de comisión de cobranza, lo anterior en base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, 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 interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

De la misma manera, se condena a [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$3,467.21 (TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 21/100 M.N.)**, por concepto de comisión por autorización de crédito diferida, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y de acuerdo a lo establecido en cláusula **Décima Tercera** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

Finalmente se condena a [REDACTED], al pago de gastos y costas del presente juicio, de

conformidad en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que se haga en ejecución de sentencia.

Concediéndole al demandado el plazo de **cinco días** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y 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.

Sirve de sustento a las anteriores consideraciones la tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, publicada en la página **208**, del Tomo **VIII**, publicada en octubre de **1991**, del Semanario Judicial de la Federación, la cual textualmente establece:

“JUICIO HIPOTECARIO, REQUISITOS DE PROCEDENCIA DEL. Conforme a lo establecido en el artículo 528 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Zacatecas, para que proceda el juicio hipotecario deben reunirse los siguientes requisitos: 1) Que el crédito conste en escritura pública; 2) Que sea de plazo cumplido; 3) Que la escritura pública sea primer testimonio; y 4) Que la misma esté debidamente registrada. De ahí que la base esencial para que prospere en juicio la vía hipotecaria, es la existencia en escritura pública de un crédito con garantía hipotecaria.”

Por lo expuesto y fundado en los artículos **101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506**, del Código



Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

PODER JUDICIAL

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO. La parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus Apoderados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditaron el ejercicio de su acción; y, la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], no compareció a juicio, siguiéndose este en su rebeldía; en consecuencia;

TERCERO. Se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en virtud del incumplimiento de pago, conforme a lo estipulado en la cláusula Décima Séptima del contrato de apertura de crédito base de la acción; en consecuencia;

CUARTO. Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad resultante de **\$1,912,633.24 (UN MILLON NOVECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 24/100 M.N.)**, por concepto de suerte

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

principal, acorde a lo establecido en cláusula **Sexta** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite el Gerente del área jurídica de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.**

QUINTO.- Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$211,897.06 (DOSCIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 06/100 M.N.)**, por concepto de Intereses Ordinarios, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y acorde a lo establecido en cláusula **Séptima** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$3,260.96 (TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS 96/100 M.N.)**, por concepto de Intereses Moratorios, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA**



PODER JUDICIAL

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

MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, de acuerdo a lo establecido en cláusula **Octava** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

SEPTIMO.- Se condena a [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$6,397.58 (SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 58/100 M.N.)**, por concepto de Primas de Seguro, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y de acuerdo a lo establecido en cláusula **Décima Sexta** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Se condena a [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$937.70 (NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 70/100 M.N.)**, por concepto de comisión de cobranza, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, 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 interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

NOVENO.- Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$3,467.21 (TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 21/100 M.N.)**, por concepto de comisión por autorización de crédito diferida, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y de acuerdo a lo establecido en cláusula **Décima Tercera** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

DECIMO.- Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de gastos y costas del presente juicio, de conformidad en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que se haga en ejecución de sentencia.

DECIMO PRIMERO. Se concede al demandado el plazo de **cinco días** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el



PODER JUDICIAL

artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y 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.

DÉCIMO SEGUNDO. En caso de no obtener el pago procedase al remate del bien inmueble hipotecado, el cual ha quedado debidamente identificado en el considerando Tercero de esta resolución, previa las secuelas procesales realícese el trance y remate del mismo y con su producto páguese al acreedor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-

Así lo resolvió y firma el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos **Doctor en Derecho ALEJANDRO HERNANDEZ ARJONA** por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada FATIMA ZULEYCA ARELLANO CARDENAS** con quien actúa y da fe.

*JDHM

En el **“BOLETÍN JUDICIAL”** número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**

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

