



PODER JUDICIAL

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

Jiutepec, Morelos; a diecinueve de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del **Juicio Especial Hipotecario** promovido por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** por conducto de sus apoderados legales, contra ***** y ***** expediente número **166/2021**, radicado en la **Primera Secretaría**.

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el catorce de abril de dos mil veintiuno, comparecieron los Licenciados ***** y ***** , Apoderados Legales de BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE demandando en la vía especial hipotecaria de ***** y ***** , las prestaciones consistentes en:

"A).- La declaración del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** en su carácter de **ACREDITANTE** (hoy su cesionario **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**) y por la otra parte los **CC. ***** y ******* en su carácter de **acreditado y/o garante hipotecario**, el cual se hizo constar del instrumento Público **Número ***** de fecha *******, pasado ante la fe del Notario Público **Número tres** de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, **LIC. FRANCISCO RUBÍ BECERRIL**, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del día **31 de Marzo de 2016**, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la **Cláusula Decima Segunda** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes;

B).- El pago de la cantidad de \$666,602.43 (SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DOS PESOS 43/100 M.N.), por concepto de saldo insoluto de crédito adeudado y generado al día 31 de Marzo de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, cantidad dispuesta conforme a la cláusula segunda del contrato mencionado.

C).- El pago de la cantidad de \$342,818.40 (TRECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS 40/100 M.N.), por concepto de Intereses Ordinarios o normales devengados de saldos insolutos y no pagados, mismos que se han generado el día 31 de marzo de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales están calculados conforme a lo pactado en la



PODER JUDICIAL

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

Cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

D).- El pago de la cantidad de \$10,216.11 (DIEZ MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS 11/100 M.N.), por concepto de Comisión por autorización diferida no pagadas generadas al día 31 de marzo de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales se han generado en términos de la Cláusula Tercera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

E).- El pago de la cantidad de \$25,453.26 (VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 26/100 M.N.), por concepto de Gastos de Cobranza no pagadas generadas al día 28 de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales se han generado en términos de la Cláusula Tercera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

F).- El pago de la cantidad de \$4,072.52 (CUATRO MIL SETENTA Y DOS PESOS 52/100 M.N.), por concepto de IVA de Gastos de Cobranza no pagadas generadas al día 28 de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales se han generado en términos de la Cláusula Tercera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

G).- El pago de la cantidad de \$27,923.53 (VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTITRÉS PESOS 53/100 M.N.), por concepto de prima de seguros de vida y daños generados y no pagados al día 31 de marzo de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales se han generado en términos de la Cláusula décima primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

H).- El pago de los Intereses Moratorios generados a partir de la fecha de incumplimiento en el pago, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa liquidación.

I).- Para el caso de que la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas y no dé cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto; por lo cual solicito y le demando que dentro del procedimiento de ejecución forzosa, se haga trance y remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de nuestra representada y que corresponde al inmueble ubicado en ***.**

J).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento.”

Fundó su demanda en los hechos que en obvio de repeticiones innecesarias en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen e invocó los preceptos de derecho que estimó aplicables.



PODER JUDICIAL

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

2.- Por auto de veintisiete de abril de dos mil veintiuno, previa prevención decretada en autos, se admitió la demanda promovida por los Licenciados ***** y ***** apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias, registrarlas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hacerles entrega de un tanto de la misma a las partes; correr traslado y emplazar a los demandados para que en el plazo de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que al momento de dar contestación señalaran domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes aún las de carácter personal les surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se ordenó constituir el depósito judicial de la finca hipotecada con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil debieran considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, conminándose a los deudores para que en el acto mismo de la diligencia manifestaran si aceptan o no la responsabilidad de depositario judicial de la finca hipotecada y de sus frutos y en caso de no aceptar dicho cargo deberá quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia de que dicho depósito no faculta un lanzamiento. Se tuvo por designado como perito de su parte al Ingeniero ***** , y se tuvo como perito de éste Juzgado al ciudadano ***** a quien se ordenó hacer saber su nombramiento para los efectos de la aceptación y protesta del cargo. A efecto de proceder al avalúo de la finca hipotecada, se requirió a la parte demandada para que en el plazo de tres días contados a partir de su notificación, designaran perito de su parte, apercibiéndole que en caso de no hacerlo así, se tomaría en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para el efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble.

3.- En diligencias de fechas veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, los demandados fueron emplazados a juicio de manera irregular, sin embargo en auto de fecha diez de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por precluido su derecho



PODER JUDICIAL

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

de contestar la demanda a ***** y ***** , por lo que se ordenó turnar los autos a resolver en definitiva.

4.- Mediante auto de fecha diecisiete de junio de dos mil veintiuno, se regularizó el procedimiento porque los demandados ***** y ***** no habían sido emplazados conforme a la ley, por lo que entre otras cosas se ordenó realizarse nuevamente el emplazamiento a dichos demandados conforme a la ley procesal civil en vigor.

5.- En diligencias de fechas nueve de julio de dos mil veintiuno, los demandados ***** y ***** fueron emplazados a juicio.

6.- Por auto de cinco de agosto de dos mil veintiuno, previa certificación correspondiente, se tuvo a los demandados por perdido el derecho para contestar la demanda instaurada en su contra, haciéndoles efectivo el apercibimiento decretado en autos, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtieran efectos mediante el Boletín Judicial y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver en definitiva, la que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Competencia. Este Juzgado es competente para conocer el presente juicio, toda vez que el inmueble objeto del contrato base de la acción es la ***** , domicilio que se encuentra dentro de ésta jurisdicción. Aunado a lo anterior, en la copia certificada de la Escritura Pública ***** Volumen ***** , Página ***** , de ***** , capítulo tercero, de las cláusulas no financieras, cláusula novena, se pactó lo siguiente: *“NOVENA. JURISDICCIÓN.- Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento, “las partes” expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble, a elección de la parte actora, por lo que “EL ACREDITADO” renuncia a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro*



PODER JUDICIAL

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

tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquiera otra causa, pudiera corresponderle.”

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 25, 26 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

II.- Análisis de la vía. Por otra parte, se considera que la vía elegida es la correcta, en virtud de que el presente juicio versa sobre el cobro de diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, con motivo del vencimiento anticipado del contrato basal solicitado por la acreditante, previsto en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del mismo, cuyo procedimiento se rige a través de ésta conforme a lo dispuesto por el artículo 623 del ordenamiento Adjetivo Civil.

III.- Legitimación. En la especie, comparecieron los Licenciados ***** y ***** , apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** demandando en la vía especial hipotecaria de ***** Y ***** el vencimiento anticipado del contrato basal y los pagos pactados en éste que derivan del mismo.

En la especie los Licenciados, ***** y ***** , apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, acreditaron su carácter, mediante la documental pública consistente en copia certificada del poder general que les fue otorgado en la escritura número ciento noventa y tres mil setecientos cinco, de fecha tres de noviembre del dos mil dieciséis, inscrita en el libro mil cuatro mil seiscientos dieciséis, del protocolo a cargo del Notario Público número ciento cincuenta y uno, de la ciudad de México, antes Distrito Federal, licenciado **Cecilio González Márquez**, certificada el veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, por el Licenciado **EDGAR ERIC GARZÓN ZÚÑIGA**, Notario Público número ciento cuarenta y tres del Estado de México.

Ahora bien, si bien es cierto el contrato base de la acción fue celebrado por **BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCA**



PODER JUDICIAL

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

MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y los demandados ***** y *****; también lo es que, la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, exhibió testimonio de la escritura pública ***** de fecha ***** , en la que se hizo constar que por escritura pública número ***** de ***** , otorgada ante la fe del Titular de la Notaria 24 de la Ciudad de México se protocolizó el “Contrato de Compra Venta Mercantil de Créditos a través de la Cesión Onerosa de Derechos de Crédito y de otros derechos de cobro, incluyendo adjudicatarios y derechos fideicomisarios, derivados de contratos de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria” celebrado por **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** como “EL CEDENTE”, y **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, como “EL CESIONARIO”, en cuyo anexo “A” del contrato de referencia se encuentra relacionado el número de crédito ***** con nombre del deudor ***** , y por ende, de los derechos litigiosos que se deriven del presente juicio; razón por la cual la actora incidentista se encuentra legitimada para realizar el reclamo de presente juicio hipotecario planteado.

Asimismo, la parte actora anexo a su escrito inicial de demanda copia certificada de las actuaciones realizadas en el Procedimiento No Contencioso radicado en este mismo Juzgado con el número 307/2020, mediante el cual, los apoderados legales de la aquí parte actora solicitaron se notificara judicialmente a ***** y ***** el citado contrato que obra en la escritura pública número 84,802 ya citada; notificación que previo citatorio fue realizada a los citados demandados el veintiuno de octubre de dos mil veinte.

Documentales públicas que tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 437 y 491 del Código Adjetivo Civil vigente, con los que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes en la causa, la primera entendida como el interés jurídico que otorga derecho a la parte actora para ejercitar la acción que deduce en la vía especial hipotecaria contra los demandados, personas facultadas para oponer sus defensas y excepciones; lo anterior, acorde con los numerales 179, 180 y 191 del ordenamiento legal en



PODER JUDICIAL

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

cita, lo cual además es obligación de la suscrita examinar de oficio al momento de pronunciar la sentencia definitiva, tal como al efecto señalan las tesis jurisprudenciales del tenor siguiente:

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA. En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. Semanario Judicial de la federación, Tercera sala, sexta época, volumen CIV, pagina 84.

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279.

IV.- Análisis del fondo del asunto. Acorde con la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, al no existir defensa o excepción pendiente de analizar, en razón de que los demandados no contestaron la demanda instaurada en su contra ni opusieron defensas ni excepciones, se analiza la acción real hipotecaria consistente en el vencimiento anticipado previsto en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA denominada “causales de terminación anticipada” del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, acto jurídico que fue celebrado con respecto de la vivienda identificada como ***** , en virtud de que los demandados ***** y ***** han



PODER JUDICIAL

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

incurrido en la causa de vencimiento anticipado señalada en la cláusula DECIMA SEGUNDA inciso A), en la cual se estableció que en caso de que el acreditado dejara de pagar cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo, la acreditante, podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, hipótesis que se actualiza toda vez que la parte actora señalo que los demandados dejaron de pagar las amortizaciones mensuales a partir del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis; circunstancia que no fue desvirtuada por la parte demandada en virtud de que no compareció a dar contestación a la demanda.

Al respecto, la legislación Adjetiva Civil del Estado, previene los requisitos de procedencia del Juicio Especial Hipotecario y trámite a seguir, conforme al numeral 623, establece: “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...”, y el ordinal 624 del mismo cuerpo de leyes, dice: “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...”.

Ahora bien, la acción es una disposición procesal de orden público y acorde con lo previsto en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil vigente, las partes deben de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, en esta tesitura es conducente analizar la acción propuesta por la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** quien compareció por conducto de sus Apoderados Legales, demandando en la vía especial hipotecaria de ***** Y ***** , las prestaciones antes indicadas. En tanto, los demandados referidos, no comparecieron a juicio, a realizar la paga llana o bien oponer excepción o defensa alguna contra la demanda, no obstante haber sido legalmente emplazados con fecha nueve de julio de dos mil veintiuno; bajo estas



PODER JUDICIAL

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

circunstancias, toda vez que los demandados no hicieron manifestación alguna con relación a los hechos ni opusieron defensas ni excepciones, la actora conserva la carga probatoria, en términos de lo dispuesto por los artículos 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor; quien justificó la personalidad del promovente así como su legitimación activa a través del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron por una parte **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** por conducto de sus apoderados legales y ***** Y ***** , en calidad de acreditantes, respectivamente; que dicho contrato está inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** de fecha ***** .**

Ahora bien, si bien es cierto el contrato base de la acción fue firmado por **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** y los demandados ***** y ***** , también lo es que, la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, exhibió testimonio de la escritura pública ***** , documental pública que ya ha sido valorada en líneas que anteceden, de la que se desprende que actual titular de los derechos litigiosos que se deriven del contrato de crédito base de esta acción es la aquí parte actora.

Aunado a lo anterior, la parte actora señala en su relato de hechos que **los demandados ***** y ******* , a partir del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis dejaron de cumplir con el pago de las amortizaciones mensuales a las que se obligaron, adeudando al treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, los importes que demandó en su capítulo de pretensiones, mismos que fueron establecidos en el estado de cuenta certificado anexo a la demanda, suscrito por Contador Público facultado por la Institución Bancaria actora.

En este orden de ideas, de los documentos base de la acción se desprende que el crédito reclamado por la parte actora, prevé el vencimiento anticipado, conforme a la cláusula DÉCIMA SEGUNDA mencionada y que el crédito está inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del



PODER JUDICIAL

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

Estado de Morelos; bajo estas condiciones al actualizarse la hipótesis prevista en la citada cláusula con el inciso A, referente a la pretensión del vencimiento anticipado del contrato ante la falta de cumplimiento de los demandados antes referidos ***** y ***** , respecto a las amortizaciones pactadas. Hecho que se corrobora con el estado de adeudo certificado de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, emitido por el licenciado ***** , con cedula profesional número ***** , profesionista facultado por la parte actora, del cual se advierte que la parte demandada dejo de cumplir puntualmente sus obligaciones de pago, dejando de pagar mensualidades a partir del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, tal y como se desprende de la tabla en la que desglosa las cantidades adeudas por los demandados:

CONCEPTOS	TOTALES
Total del saldo de Capital vencido	\$666,602.43
Intereses ordinarios (Del vencimiento de 31 de marzo de 2016 hasta el 31 de marzo de 2021)	\$342,818.40
Intereses Ordinarios (Del vencimiento de 31 de marzo de 2016 hasta el 31 de marzo de 2021)	\$10,216.11
Comisión por autorización diferida (Del vencimiento de 31 de marzo de 2016 y hasta el 31 de marzo de 2021)	\$25,453.26
Gastos de Cobranza (Del vencimiento de 31 de marzo de 2016 y hasta el 31 de marzo de 2021)	\$4,072.52
Primas de seguro de vida y daños (Del vencimiento de 31 de marzo de 2016 y hasta el 31 de marzo de 2021)	\$27,923.53
Total de adeudo en moneda nacional	\$1,077,086.25

Prueba documental privada, aportada por la actora para fijar los saldos resultantes a cargo del hoy demandados y que hacen líquido y determinado el adeudo antes aludido, visible a fojas 40 a 45 del expediente principal, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por de los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, ya que es apto y suficiente para determinar la liquidez de los conceptos que reclama en esta instancia la parte actora, en el que se refleja que el periodo de vencimiento de las amortizaciones pactadas es a partir del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, y que se dejaron de pagar dichas amortizaciones tal y como citó el apoderado legal de la actora en su relato de hechos de la demanda inicial.



PODER JUDICIAL

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

Por tanto, se encuentran satisfechos los requisitos previstos por el ordinal 624 del Código Procesal Civil en vigor; resultando procedente **declarar** el vencimiento anticipado del **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** celebrado por **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** quien cedió derechos litigiosos y de crédito a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** con ***** y ***** , toda vez que los demandados no comparecieron a juicio a realizar el pago de lo adeudado ni a oponer defensa o excepción alguna, resultando aplicable la jurisprudencia que a la letra establece:

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia entidad federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o más mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años originalmente pactado; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila.

No. Registro: 222,383, **Jurisprudencia**, Materia Civil, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Tesis: VIII.1o. J/2, Página: 171, Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 624, página 458. **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.**

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 42, junio de 1991, página 127.

V.- Por tales consideraciones, se condena a los demandados ***** y ***** , al pago de la cantidad de **\$666,602.43 (SEISCIENTOS SESENTA Y**



PODER JUDICIAL

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

SEIS MIL SEISCIENTOS DOS PESOS 43/100 M.N.), por concepto de SALDO INSOLUTO del crédito adeudado al treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, y se les concede un término de **cinco días** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución para que realicen dicho pago en forma voluntaria, apercibidos que en caso omiso se procederá al remate del inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la persona moral actora denominada **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** con ***** y ***** , a través de su representante legal, conforme en lo dispuesto a los artículos 633, 689, 690, 691, 692, 693, 995 y 707 del Código Procesal Civil vigente.

Respecto a la prestación reclamada con el inciso **C**, es de advertirse que del apartado de Clausulas Financieras del contrato base de esta acción, en la cláusula QUINTA denominada "TASA DE INTERÉS ORDINARIO" (visible a foja 68) se estipuló en lo conducente que: *"El ACREDITADO se obliga a pagar a la ACREDITANTE intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual de 10.60% (DIEZ PUNTO SESENTA POR CIENTO)"*, de la que se desprende que efectivamente fue pactado el pago de los intereses ordinarios y que tal concepto se encuentra reflejado y acreditado en el certificado de adeudo emitido por profesionista facultado para tal efecto por la parte actora, en consecuencia, **se condena** a los demandados ***** y ***** , al pago de los **intereses ordinarios** adeudados del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, por la cantidad de **\$342,818.40 (TRECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS 40/100 M.N.)**, más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora, una vez que cause ejecutoria la presente resolución.

Por cuanto a la prestación reclamada con el inciso **D**, es procedente condenar a los demandados ***** y ***** , al pago de la cantidad de **\$10,216.11 (DIEZ MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS 11/100 M.N.)**, por concepto de **Comisión por autorización diferida** no pagadas y generadas del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, las cuales fueron pactadas en términos de la Cláusula TERCERA



PODER JUDICIAL

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

inciso B, del contrato de crédito base de la acción, a razón del 0.25 al millar sobre el monto del crédito otorgado, más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora.

Tocante a la prestación señalada con el inciso **E**, es procedente condenar a los demandados ***** y ***** , al pago de la cantidad de **\$25,453.26 (VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 26/100 M.N.)**, por concepto de **Gastos de Cobranza no pagadas** generadas del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día veintiocho de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo que anexó la parte actora y los cuales se han generado en términos de la Cláusula Tercera inciso C, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción; más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora.

Respecto a la prestación reclamada en el inciso **F**, lo procedente es condenar a los demandados es procedente condenar a los demandados ***** y ***** , al pago de la cantidad de **\$4,072.52 (CUATRO MIL SETENTA Y DOS PESOS 52/100 M.N.)**, por concepto de **IVA de Gastos de Cobranza no pagadas** generadas del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día veintiocho de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo exhibido al presente juicio y los cuales se han generado en términos de la Cláusula Tercera inciso C, del contrato de crédito base de la acción, más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora.

Por cuanto a la prestación reclamada con el inciso **G**, se condena a los demandados ***** y ***** al pago de la cantidad de **\$27,923.53 (VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTITRÉS PESOS 53/100 M.N.)**, por concepto de prima de seguros de vida y daños generados y no pagados por el periodo comprendido del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día veintiocho de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de adeudo exhibido en el presente juicio los cuales se han generado en términos de la Cláusula Décima Primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con



PODER JUDICIAL

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

Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción; más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora.

En relación con la prestación reclamada con el inciso **H**, de la demanda, consistente en: *“El pago de los intereses moratorios generados a partir de la fecha de incumplimiento en el pago, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa liquidación”*, dicha prestación se declara improcedente y por ello se absuelve de su pago a los demandados ***** y *****.

Lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que en lo que interesa dicen: *“...se tramitarán 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”* y *“...para que proceda el juicio hipotecario, deben reunirse estos requisitos: que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía...”*, de lo que se desprende que todo lo concerniente al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria deberá constar precisamente en éste, estableciendo las bases sobre las que se otorgara el crédito, los términos y condiciones de pago, así como los accesorios del mismo, tal y como se encuentran pactados en dicho acuerdo de voluntades, por tanto, toda vez que contrario a lo sostenido por la parte actora en el hecho número 7, del escrito de demanda, no se encuentra pactado en el citado contrato de crédito con garantía hipotecaria el pago de intereses moratorios, no le asiste la razón ni el derecho para realizar tal reclamo en el presente juicio especial hipotecario, pues como ya se dijo la vía especial hipotecaria tal y como se encuentra preceptuada en la ley, solo tiene por objeto el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, por lo que, al no encontrarse garantizados los intereses moratorios reclamados por la actora al tipo legal en el contrato que nos ocupa no es procedente su reclamo en esta vía.

Esto, porque el acreedor hipotecario está facultado para hacer efectiva la garantía hipotecaria a través del presente juicio, pero sin que pueda exigir el pago de obligaciones que no fueron garantizadas expresamente en el contrato



PODER JUDICIAL

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

de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que nos ocupa. Sin perjuicio de que la parte actora tiene a salvo sus derechos respecto a las consecuencias legales propiciadas por el incumplimiento de la demandada en el pago puntual de las obligaciones que contrajo en el documento base de esta acción, para hacerlos valer en la vía y forma procedentes.

En relación con la pretensión reclamada por la actora, contenida en el inciso I; la misma se resuelve procedente, en razón de la procedencia de la acción principal y sus accesorios, la cual se actualizara si la demandada no cumplen dentro del plazo concedido para el pago voluntario de lo condenado, lo que dará pie a la ejecución forzosa y remante del bien inmueble materia de la garantía hipotecaria y con el producto obtenido páguese a la parte actora.

VI.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y toda vez que el presente fallo es adverso a la parte demandada ***** y ***** , se condena a éstos al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria. Tiene aplicación el contenido de la tesis tomada del Semanario Judicial de la Federación, época Octava, Tomo III, Segunda Parte guión uno, visible en la página 363, que bajo el rubro:

GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. *La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al Estado.*

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:

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

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

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de este fallo.

SEGUNDO.- La parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus apoderados legales, acreditaron la acción que ejercitaron en contra de ***** Y *****, quienes no contestaron la demanda incoada en su contra, ni opusieron defensas y excepciones, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado** entre **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** quien cedió derechos litigiosos y de crédito a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** y ***** y *****, en esas condiciones:

CUARTO.- Se condena a los demandados ***** y *****, al pago de la cantidad de **\$666,602.43 (SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DOS PESOS 43/100 M.N.)**, por concepto de **SALDO INSOLUTO** del crédito adeudado al treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno.

QUINTO.- Se condena a los demandados ***** y *****, al pago de los **intereses ordinarios** adeudados del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, por la cantidad de **\$342,818.40 (TRECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS 40/100 M.N.)**, más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora.

SEXTO.- Se condena a los demandados ***** y *****, al pago de la cantidad de **\$10,216.11 (DIEZ MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS 11/100**



PODER JUDICIAL

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

M.N.), por concepto de **Comisión por autorización diferida** no pagadas y generadas del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora.

SÉPTIMO.- Se condena a los demandados ***** y *****, al pago de la cantidad de **\$25,453.26 (VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 26/100 M.N.)**, por concepto de **Gastos de Cobranza no pagadas** generadas del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día veintiocho de febrero de dos mil veintiuno, más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora.

OCTAVO.- Se condena a los demandados ***** y *****, al pago de la cantidad de **\$4,072.52 (CUATRO MIL SETENTA Y DOS PESOS 52/100 M.N.)**, por concepto de **IVA de Gastos de Cobranza no pagadas** generadas del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día veintiocho de febrero de dos mil veintiuno, más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora.

NOVENO.- Se condena a los demandados ***** y ***** al pago de la cantidad de **\$27,923.53 (VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTITRÉS PESOS 53/100 M.N.)**, por concepto de prima de seguros de vida y daños generados y no pagados por el periodo comprendido del treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis al día veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; más los que se sigan devengado hasta la total liquidación del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora.

DÉCIMO.- Se absuelve a los demandados del pago reclamado en la prestación reclamada con el inciso **H**, de la demanda, consistente en el pago de los intereses moratorios generados a partir de la fecha de incumplimiento en el pago, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.



PODER JUDICIAL

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

DÉCIMO PRIMERO.- Se concede a los demandados ***** y
*****, un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente
resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a lo
condenado en esta resolución, y en caso de no hacerlo procedase al remate del
bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora o a quien
sus derecho represente.

DÉCIMO SEGUNDO.- Se condena a los demandados ***** y
*****, al pago de gastos y costas del presente Juicio, previa liquidación que
al efecto se formule en ejecución de sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza
Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante
la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **GABRIELA SALVADOR
COBOS**, con quien actúa y da fe.

IOF