



PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos a seis de julio de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **59/2016**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por el apoderado legal de **HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247,545**, por conducto de su apoderado legal Licenciado *********, contra *******y *******, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado; y,

RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este Tribunal y que por turno le correspondió conocer a éste Juzgado, el día veinticinco de enero de dos mil dieciséis, el Licenciado *********, en su carácter de apoderado legal de "SANTANDER VIVIENDA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, **en su carácter de apoderado de HSBC MÉXICO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. F/247,545**, demanda en la vía Especial Hipotecaria de *******y *******, en su carácter de acreditado y garante hipotecario las prestaciones a que hace referencia y manifestó los hechos que se desprenden del libelo inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, anexo los documentos relativos a la personalidad y base de la acción, invocaron los preceptos legales que considero aplicables al caso y ofreció pruebas en su escrito de demandada.

2.- Por auto de fecha doce de febrero de dos mil dieciséis, previa certificación secretarial se les tuvo por subsanada la prevención que

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

recayó a su escrito inicial de demanda, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, toda vez que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la propiedad y Comercio del Estado, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias y registrar las mismas ante dicha institución, asimismo por conducto de la Actuaría de la adscripción, en el domicilio señalado con las copias simples exhibidas se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada, para que dentro del plazo de cinco días contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra; requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deban considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca; y en caso de no aceptar dicho encargo, debería 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 facultaba un lanzamiento; de igual forma se le requirió para que al momento de contestar la demanda señalará domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efecto por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado. A efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada, se tuvo por designado como perito de la parte actora al Licenciado *****, asimismo, se designó al Arquitecto *****, como perito de este juzgado, y se mandó requerir a la parte demandada para que designara perito valuador de su parte, apercibido que de no hacerlo, se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado; se ordenó girar atento exhorto al Juez homólogo del Primer Distrito Judicial; se tuvo por señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones, personas autorizadas para tal fin y como abogados patronos a los propuestos.

3.- Por oficio número 1077 de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, se mandó inscribir la cédula hipotecaria correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

4.- Por auto de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete, se tuvo por sustituida y reconocida la personalidad de la moral "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE



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

PODER JUDICIAL CAPITAL VARIABLE representada por sus Apoderados Licenciados ***** , como Administradora y Apoderada Legal de HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247545, personalidad que acredito con la copia certificada por el Licenciado ***** Titular de la Notaria Número Doscientos del Distrito Federal, de la escritura pública número ***** , libro ***** , pasada ante la fe de la Notaria 223 del Distrito Federal a cargo de la Licenciada ***** , de fecha ***** , la que contiene entre otras cosas el Poder que otorga HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representada por su Delegada Fiduciaria, Licenciada ***** , única y exclusivamente en su carácter Fiduciario del Fideicomiso irrevocable **NO. F/247,545**, en favor de "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE apoderada Legal de HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247545 moral a la que se le tuvo por sustituida y como parte actora en el presente asunto; asimismo se mandó notificar el auto a los demandados para que manifestaran lo que su derecho conviniera.

5.- Por oficio número 3451 de fecha siete de noviembre de dos mil diecisiete, se mandó nuevamente inscribir la cedula hipotecaria correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, debido a la sustitución de la parte actora.

6.- Por medio de cedula de notificación personal de fecha cuatro de junio de dos mil diecinueve, el Secretario Actuario adscrito al Juzgado Cuadragésimo de lo civil de la Ciudad de México, emplazo y corrió traslado al demandado ***** para que compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

7.- En acuerdo de fecha dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 10212, suscrito por el apoderado legal de la actora, por medio del cual y previa certificación secretarial se tuvo por perdido el derecho del demandado ***** para contestar la demandada entablada en su contra, por lo que se le tuvo que las notificaciones aun las personales le fueran

notificadas por medio del boletín judicial; así también, en virtud de no haber designado perito valuador de su parte se hizo efectivo el apercibimiento decretado y se le tuvo por conforme con el que rindiera en su momento el nombrado por este juzgado.

8.- Por auto del veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 13285, suscrito por el apoderado legal de la actora por medio del cual y ante la imposibilidad de emplazar a la demandada ***** se ordenó realizar el emplazamiento por medio de edictos publicados en el boletín judicial y el periódico de circulación estatal "La Unión de Morelos".

9.- En acuerdo de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 4577, suscrito por el apoderado legal de la actora por medio del cual exhibió los ejemplares del periódico "La Unión de Morelos" y boletín judicial de fecha veintiséis y treinta y uno de agosto y tres de septiembre de dos mil veinte, en los que aparecen la publicación de los edictos ordenado.

10.- En acuerdo de fecha tres de noviembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 6689, suscrito por el apoderado legal de la actora, por medio del cual y previa certificación secretarial se tuvo por perdido el derecho a la demandada ***** para contestar la demandada entablada en su contra, por lo que se le tuvo que las notificaciones aun las personales le fueran notificadas por medio del boletín judicial; así también, una vez fijada la Litis se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

11.- La audiencia de conciliación y depuración se verificó el día diez de diciembre de dos mil veinte, y ante la incomparecencia de las partes contendientes, se procedió al estudio y resolución de la legitimación de las partes, se depuró el procedimiento y al no existir irregularidad alguna, se declaró abierto el juicio a prueba por el término común de cinco días.

12.- Dentro del periodo probatorio a la parte actora le fueron admitidas las siguientes pruebas: DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS; CONFESIONAL a cargo de la parte demandada; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

La parte demandada no ofreció pruebas.

13.- La audiencia de pruebas y alegatos se desahogó el día



PODER JUDICIAL veintidós de junio de dos mil veintiuno, se recibió la prueba CONFESIONAL a cargo de los demandados *****y *****, quienes fueron declarados confesos de las posiciones previamente calificadas de legales debido a su inasistencia injustificada; posteriormente se declaró cerrada la etapa de desahogo de pruebas y se pasó a la de alegatos, donde se recibieron los que ofreció verbalmente la parte actora por conducto de apoderado legal, se declaró precluido el derecho de los demandados para ofrecerlos debido a su inasistencia injustificada y al concluir se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO

I.- ESTUDIO DE LA COMPETENCIA y LA VÍA. Se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece: *"...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."*. Por su parte, el artículo 24, dispone: "La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas. Y el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: *Es órgano judicial competente por razón del territorio: "...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles..."*.

En el presente caso se actualiza la hipótesis de prórroga de jurisdicción establecida en el artículo 24 citado; toda vez que del testimonio de la escritura pública base de la acción número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, del Protocolo de Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demacración Notarial, la que entre otros actos jurídicos contiene la constitución del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria en primer

lugar y grado a favor de "SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO y en segundo lugar a favor de "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de PARTE ACREDITANTE y el ciudadano *****, en su carácter de PARTE ACREDITADA Y GARANTE HIPOTECARIO, en relación con el inmueble identificado como *****; así también se estipulo en la cláusula Quinta del Capitulo Cuarto relativa a la ley aplicable y jurisdicción que *"...para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación del contrato, las partes expresamente convienen en someterse a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y a los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal o la del lugar en donde se encuentre el inmueble hipotecado, a elección del actor, por lo que las partes renuncian a la aplicación de cualquier otra ley o la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualesquier otra causa pudiera corresponderles"*; por tanto, toda vez que el citado inmueble se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello ésta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez que, tratándose de juicios sobre el pago de crédito con garantía hipotecaria, éstos se ventilarán en la vía Especial Hipotecaria, tal y como lo establece el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

II.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN. A continuación, se procede a examinar la legitimación de las partes, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, 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..."*. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para



PODER JUDICIAL acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable. Al caso aplica la jurisprudencia, VI.3o.C. J/67, visible en la página 1600 del Tomo XXVIII, Julio de 2008, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a continuación se transcribe:

"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al 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. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva".

Bajo esa tesitura, debe decirse de inicio, la legitimación del Licenciado ***** en su carácter de apoderado legal de **"SANTANDER VIVIENDA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA** que a su vez es apoderado legal de **HSBC MÉXICO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO.**

F/247,545, lo que acredito con la copia certificada por la Notaria Publico número ***** de Cerralvo, Nuevo León del instrumento notarial que contiene la escritura pública número *****, de fecha ***** pasada ante la fe del Licenciado *****, titular de la Notaria Pública número ciento ochenta y seis del Distrito Federal, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado al citado apoderado entre otros.

Obra en autos la escritura pública número *****, libro *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número 13 del Distrito Federal ahora Ciudad de México, la que contiene los poderes que otorga **HSBC MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC** actuando como fiduciario del Fideicomiso F/247545 como fiduciario a favor de **"ING HIPOTECARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, esto con motivo de la celebración de contrato de prestación de servicios administración y cobranza entre **"ING HIPOTECARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO** en su carácter de administrador **HSBC MÉXICO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en su carácter de Fiduciario y **"BANCO INVEX"**, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario y ahora (en lo sucesivo el Representante común) de los Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso F/247545, mediante el cual decidieron llevar a cabo la sustitución de **"HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, en funciones de administrador y para ello se celebró un nuevo contrato de administración, en lo sucesivo el **"Contrato de Administración"**.

Exhibió también la actora la escritura pública base de la acción número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, del Protocolo de Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demacración Notarial, la que entre otros actos jurídicos contiene la constitución del



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

PODER JUDICIAL Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado a favor de "SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO y en segundo lugar a favor de "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de PARTE ACREDITANTE y el ciudadano *****, con el consentimiento de su cónyuge de *****, en su carácter de PARTE ACREDITADA Y GARANTE HIPOTECARIO, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** de fecha *****.

Así como anexaron copia certificada por la Notaria Publico número 94 de Cerralvo, Nuevo León del Instrumento Público número *****, libro *****, tomo *****, pasada ante la fe del Notario Público número 201 del Distrito Federal ahora Ciudad de México, la que contiene entre otros actos jurídicos Contrato de Cesión sujeto a condición suspensiva que celebran "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO como cedente y por otra parte HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247545 y en ejecución de sus fines como fiduciario; por otra parte "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO en su carácter de Administrador y por otra parte "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios.

Obra también, en el sumario copia certificada del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Numero F/247545, Fideicomiso de fecha diecinueve de diciembre de dos mil siete, que celebran "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO en su carácter de Fideicomitente y

Fideicomisario en Tercer lugar; así como HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA como Fiduciario, con la comparecencia de "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO Fiduciario Representante Común.

Consta en autos el copia certificada del Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza de fecha treinta de Mayo de dos mil once, que celebran "ING HIPOTECARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de Administrador, HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247545, en su carácter de Fiduciario y "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, Fiduciario, en su carácter de Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso F/247545, mediante el cual decidieron llevar a cabo la sustitución de "HIPOTECARIA SU CASITA" Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, en sus funciones de administrador y para ello se celebró un nuevo contrato de administración, en lo sucesivo el Contrato de Administración".

Ahora bien, en escritura número *****, de fecha *****, pasada ante la fe pública del Licenciado JUAN MANUEL ASPRON PELAYO, titular de la Notaria Pública número CIENTO OCHENTA Y SEIS del Distrito Federal ahora Ciudad de México, se encuentra entre otras cosas contiene el cambio de régimen y modificación de la denominación de "ING HIPOTECARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA a SANTANDER VIVIENDA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en los términos anotados se advierte que queda acreditada la personalidad de la actora para demandar las pretensiones reclamadas en la presente instancia.



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

PODER JUDICIAL

Posteriormente en acuerdo del veinte de enero de dos mil diecisiete, se dio cuenta con el escrito numero 302 suscrito por los Licenciados ***** en su carácter de apoderados legales de "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE en términos de la copia certificada por el Licenciado Julián Real Vázquez Titular de la Notaria Número Doscientos del Distrito Federal, de la escritura pública número *****, libro *****, *****, pasada ante la fe de la Notaria 200 Ciudad de México, la que contiene entre otras cosas el Poder que otorga "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE representada por ***** en favor entre otros, de los profesionistas en cita.

Así también, exhibieron copia certificada por el Licenciado Julián Real Vázquez Titular de la Notaria Número Doscientos del Distrito Federal, de la escritura pública número *****, libro *****, de fecha *****, pasada ante la fe de la Notaria Publica número 223 del Distrito Federal ahora Ciudad de México, la que entre otros actos jurídicos contiene los Poderes que otorga HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247545 en favor de "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE; desprendiéndose como antecedente, que con fecha diecinueve de diciembre de dos mil siete, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el numero F/247545, que otorgaron de una parte "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar, de otra parte HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA en su carácter de FIDUCIARIA, con la comparecencia de "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, en calidad de Representante Común de los Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios, en su calidad de Fideicomisarios en Primer y

Segundo Lugar; por tanto, se tuvo a "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE como nueva apoderada Legal de la parte actora HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247,545.

Documentales públicas que se consideran aptas y suficientes para acreditar la legitimación activa y pasiva de las partes, dado que de ellas se desprendió la personería con que cuenta los Apoderados Legales que comparecen en representación del "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE apoderada Legal de la actora HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247,545, así como el derecho e interés jurídico de dicha persona jurídica para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, y por tanto, la legitimación pasiva de los demandados *****y ***** , para oponer defensas y excepciones, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

Lo que se estima de esa manera atendiendo a que si bien el Crédito fue otorgado por "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, dicha personal moral celebro el contrato de fideicomiso irrevocable número F/247,545 la aquí parte actora con HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en el que la primera persona moral mencionada cedió a la segunda la propiedad y titularidad de la totalidad de los créditos hipotecarios identificados en el anexo al instrumento notarial ***** entre los que se encuentra el crédito materia de este juicio.

Por cuanto a los apoderados legales de la parte actora que



PODER JUDICIAL comparecieron al presente juicio, es de señalarse que "SANTANDER VIVIENDA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA anteriormente era denominada como "ING HIPOTECARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA (como se acredita con la copia certificada del instrumento notarial ***** ya descrito) y a favor de esta última persona moral es que mediante escritura pública número *****, la parte actora le otorgo poder para pleitos y cobranzas, de lo que deviene la legitimación procesal de la persona moral que instauró el juicio.

III.- ESTUDIO DE LA LITIS. Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas: establece el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que *"...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..."*. Por su parte el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, estipula que: *"...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..."*.

Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE apoderada Legal de HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247545, para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los elementos que contempla el precepto legal 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que, en efecto, por cuanto **al primero** de los elementos, consistente en que el crédito conste en escritura

pública; obra en autos el testimonio de la escritura pública base de la acción número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, del Protocolo de Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demacración Notarial, la que entre otros actos jurídicos contiene la constitución del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado a favor de "SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO y en segundo lugar a favor de "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de PARTE ACREDITANTE y el ciudadano *****, en su carácter de PARTE ACREDITADA Y GARANTE HIPOTECARIO con el consentimiento de su cónyuge *****, en relación con el inmueble identificado como *****; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** de fecha *****; documental pública de la cual se desprende de manera irrevocable, concretamente de las cláusulas financieras y en la cláusula Decima Primera la constitución de la garantía hipotecaria, donde la parte actora otorgó un crédito a favor del demandado *****, por la cantidad de \$517,500.00 (QUINIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), en cuyo importe no quedaron comprendidos los intereses, comisiones, impuestos, derechos ni gastos inherentes al contrato, garantizando el demandado dicho crédito, de acuerdo a la cláusula Decima Primera, mediante la constitución de la hipoteca a favor de la ahora parte actora, consistente en el bien inmueble materia del contrato base de esta acción.

En este sentido, no pasa desapercibido a la juzgadora, que el ejercicio del crédito otorgado quedo plenamente acreditado en términos del Contrato Hipotecario base de la acción, así como con el estado de cuenta certificado signado por el Contador Público *****, con cedula profesional número ***** profesionista facultado la parte actora, de fecha uno de diciembre de dos mil quince.

Documentales públicas y privadas en estudio, que al no haber sido impugnadas, ni objetadas en su contenido y firma, en razón de



PODER JUDICIAL que los demandados no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, motivo por el cual se le tuvo por perdido el derecho que dejaron de ejercitar, por tanto, es factible concederles pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, por tratarse de actos jurídicos sancionados con la formalidad de ley por funcionario investido de fe pública y en ejercicio de sus funciones y de actos entre particulares que no fueron objetados. En ese sentido, se tiene por acreditado **el primer** elemento que contempla el numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

En la especie tiene aplicación la jurisprudencia XXVII. J/5, que obra en la página 1313 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, Mayo de 2005, que reza:

"JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO. Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad".

Tocante **al segundo** elemento, consistente en el crédito sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley, el mismo se aprecia actualizado, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula Decima Tercera del documento base de la acción, donde las partes convinieron que la "ACREDITANTE" podría dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago del presente crédito, entre otras razones, si el ACREDITADO dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortizaciones de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato; hecho que se corrobora con el estado de cuenta

certificado signado por el Contador Público *****, con cedula profesional número ***** profesionista facultado la parte actora, de fecha uno de diciembre de dos mil quince, del cual se desprende el desglose de los adeudos en que han incurrido los demandados, mismos que se reflejan en la siguiente tabla:

CARGOS		ABONOS		SALDOS
		EFFECTIVO	FACTURADOS	
Capital Crédito	517,500.00	0.00	233,235.13	284,264.87
Capital Amortizado	194,319.76	168,352.51	0.00	25,967.25
Intereses Ordinarios	468,347.81	443,826.10	0.00	24,521.71
Intereses Moratorios	10,850.00	8,400.00	0.00	2,450.00
Comisiones	42,635.25	39,386.85	0.00	3,248.40
IVA	1,106.67	194.01	0.00	911.76
Primas de Seguro	47,293.13	43,032.57	0.00	4,260.56
Saldo Diferido	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTALES	1'282,052.62	703,192.94	233,235.13	345,624.55

Montos derivados del incumplimiento de pago de los demandados desde el uno de mayo de dos mil quince; mismos que no fueron objetados ni impugnados por los demandados, toda vez que no dieron contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que se siguió el juicio en su rebeldía; en consecuencia es procedente otorgarle eficacia probatoria para acreditar el incumplimiento en que incurrió los demandados, conforme a lo dispuesto por los artículos 444, 449 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 refleja que el periodo vencido es a partir del uno de mayo de dos mil quince, y que dejaron de pagar las amortizaciones correspondientes tal y como citó el apoderado legal de la actora en su relato de hechos de la demanda inicial; en consecuencia, resulta procedente declarar el vencimiento anticipado del Contrato hipotecario base de la acción, en términos de la cláusula Décima Tercera de la escritura pública básica de la acción, justificándose con ello el segundo de los elementos que establece el artículo 624 fracción II del ordenamiento legal citado.



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

PODER JUDICIAL

Es aplicable el contenido de la Tesis Jurisprudencial: 1a./J. 3/2002, Página: 74, Tomo XV, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Marzo de 2002, Novena Época, que dicta, cuyo tenor literal es el siguiente:

"ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR PÚBLICO FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. DEBE CONTENER EL NOMBRE DE AQUEL, A FIN DE NO DEJAR EN ESTADO DE INDEFENSIÓN AL DEMANDADO. El artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, confiere la calidad de título ejecutivo al contrato o póliza en el que se haga constar el crédito otorgado por la institución bancaria junto con el estado de cuenta certificado por el contador facultado por dicha institución, sin necesidad de otro requisito y establece que, en todo caso, el valor probatorio de la certificación se presume, salvo prueba en contrario. De lo anterior se sigue que aun cuando el citado artículo 68 no señala que el estado de cuenta debe contener el nombre del contador público que lo certifique, en caso de que el demandado objete dicho estado, por no contener ese requisito, debe prosperar su objeción, toda vez que tal omisión deja en estado de indefensión a la persona que pretende objetar el documento, pues no podría probar que el citado contador no cuenta con el título respectivo, o bien, que no está autorizado por la institución para realizar la aludida certificación, lo cual pugna con lo previsto en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece la garantía de audiencia, la que para tener una verdadera eficacia debe otorgar oportunidad al particular de hacer su defensa, de rendir pruebas que acrediten los hechos en que aquélla se finque y de formular alegatos para apoyar, con las argumentaciones jurídicas que se estimen pertinentes, tal defensa".

En relación **al tercer** elemento del ordinal citado en el presente considerando, debe decirse que el mismo se estima cumplido, toda vez que el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, base de la presente acción, consta en el primer testimonio de la escritura pública base de la acción número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, del Protocolo de Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** de fecha *****.

Consecuentemente es procedente declarar el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, resultando así fundada la acción especial

hipotecaria, al haber incurrido los demandados en incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato basal (pago oportuno); en tales circunstancias, ajustado a las reglas de la carga probatoria a que se sujetan los ordinales 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor, al haberse actualizado los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil, toda vez que se encuentra exhibida en autos la escritura pública base de la acción número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, del Protocolo de Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** de fecha *****, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247,545, por conducto de sus apoderados legales, en contra de *****y ***** , hoy demandados en el presente juicio, y se condena a los citados demandados, al pago de la cantidad que reclama la institución de crédito actora por concepto de **saldo insoluto** por la cantidad de \$284,264.87 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 87/100 M.N.), calculados al uno de diciembre de dos mil quince; en razón de que la parte actora acreditó dicho adeudo, mediante el estado de cuenta certificado, expedido por por el Contador Público *****, profesionalista facultado la parte actora, emitido en fecha uno de diciembre de dos mil quince antes descrito, y que exhibió como prueba documental privada, para fijar los saldos resultantes a cargo de los hoy demandados y que hacen líquido y determinado el adeudo antes aludido, visible a fojas 157 a 167 del expediente principal; documental 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 refleja que el periodo vencido a partir del uno de diciembre de dos mil quince, y que dejaron de pagar las amortizaciones correspondientes tal y como citó el apoderado legal de la actora en su



PODER JUDICIAL relato de hechos de la demanda inicial.

En consecuencia, se concede a la parte demandada *****y *****, un término de **cinco días** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución para que realicen el pago de la cantidad de \$284,264.87 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 87/100 M.N.), calculados al uno de diciembre de dos mil quince, por concepto de saldo insoluto del crédito adeudado, en forma voluntaria, apercibidos que en caso omiso se procederá al remate del inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la actora persona moral denominada HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247,545, 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.

Corroboramos lo anterior la Tesis Jurisprudencial del Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, página cuatrocientos cincuenta y ocho, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, octava época; cuyo contenido es:

"...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 pactados; 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..."

Asimismo es aplicable al caso concreto que nos ocupa la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, cuyo tenor es el siguiente:

"CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. *El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de*



PODER JUDICIAL

EXP. N° 59/2016-3
HSBC MÉXICO S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA
VS

Especial Hipotecario
Sentencia Definitiva

razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

IV.- En relación con la pretensión contenida en el inciso **D)** que dice: *"Se reclama el pago de la cantidad de \$25,967.25 (VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 25/100 M. N.) por concepto de capital amortizado vencidas generado y no pagado del crédito materia del presente asunto; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, documento Base de la acción en el presente Juicio; Saldo acreditado con el estado de Cuenta emitido y Certificado por la (sic) C.P. ***** , mismo que menciona en el punco "C" del presente escrito.....";* al respecto, se estima que dicha prestación es **improcedente**, puesto que en el considerando anterior de esta resolución se ha condenado al pago del saldo insoluto del crédito en términos de la citada clausula Quinta del Contrato Hipotecario la cual dispone que: "A partir del mes de firma del presente contrato, EL ACREDITADO se obliga a restituir el importe del crédito, así como pagar los intereses y ACCESORIOS, que se estipulen en los términos de este contrato a LA ACREDITANTE, mediante amortizaciones mensuales vencidas, el mismo día en que se cubran los intereses del crédito, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno....", así como también lo asentado en el estado de cuenta certificado al uno de diciembre de dos mil quince, pues el hecho de que se declare vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito hace exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, por lo que, el pago de las amortizaciones no pagadas a que alude la parte actora quedaron comprendidas en el monto reclamado como saldo insoluto del crédito; ergo, **se absuelve** a los demandados *****y ***** del pago de **las amortizaciones** reclamadas.

Sustenta lo anterior la tesis aislada emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito que dice:

Registro digital: 2006443. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: XXVII.3o.3 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 6, Mayo de 2014, Tomo III, página 1941. Tipo: Aislada.

"CONTRATO DE CRÉDITO. CUANDO OPERA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS PLAZOS SUCESIVOS

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

PACTADOS PARA EL PAGO DEL ADEUDO PRINCIPAL Y SUS ACCESORIOS, ES INEXIGIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN BAJO ESA MODALIDAD TEMPORAL.

En un contrato de crédito puede estipularse que ante el incumplimiento del deudor, el acreedor quedará facultado para dar por vencidos anticipadamente los plazos sucesivos pactados para el pago del adeudo principal y sus accesorios. En caso de que se ejerza esa prerrogativa, la obligación dejará de estar sujeta a la modalidad de plazos suspensivos y se convertirá en pura y simple, por lo que será inmediatamente exigible. En este contexto, no tiene cabida que el acreedor exija al deudor el pago de las amortizaciones periódicas, mensualidades, abonos o pagos parciales posteriores a la fecha del incumplimiento, pues esa forma de cumplir la obligación habrá quedado sin efectos, en virtud del vencimiento anticipado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 11/2013. Santander Hipotecario, S.A. de C.V., S.F. de O.M., entidad regulada. 23 de enero de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Ramón Rodríguez Minaya. Secretario: Samuel René Cruz Torres.

Esta tesis se publicó el viernes 16 de mayo de 2014 a las 11:00 horas en el Semanario Judicial de la Federación."

V.- En relación con las pretensiones contenidas en los incisos **E)** y **F)** consistentes en: *"E) Se reclama la cantidad de \$24,521.71 (VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIÚN PESOS 71/100 M.N.), por concepto de Intereses Ordinarios generados y no pagados del crédito materia del presente asunto; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la CLAUSULA SEXTA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria. Más los Intereses Ordinarios que se sigan generando hasta la fecha en que se verifique el pago total de las cantidades que se reclaman, cuya cuantificación se efectuara en el Incidente de Ejecución de Sentencia correspondiente. Saldo de interese ordinarios acreditado con el estado de Cuenta emitido y Certificado por la (sic) C.P. *****, mismo que menciona en el punco "C" del presente escrito...."; y el **F)** Se reclama la cantidad de \$2,450.00 (DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 .M.N), por concepto de Intereses moratorios generados y no pagados del crédito materia del presente asunto; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la CLAUSULA OCTAVA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria. Más los que se sigan generando hasta la fecha en que se verifique el pago Total de las cantidades que se reclaman, cuya cuantificación se efectuará en el incidente de ejecución de sentencia. Saldo de interés moratorios acreditado con el estado de Cuenta emitido y Certificado por*



PODER JUDICIAL *la (sic) C.P. ******, mismo que menciona en el punco "C" del presente escrito..."; al respecto es de advertirse del apartado Clausulas Financieras, que la cláusula Sexta denominada: "INTERESES ORDINARIOS" (visible a foja 62 del expediente en que se actúa) en la que se estipuló en lo conducente que: "LA ACREDITADA" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos diarios a razón de una tasa fija anual del 12.30% (DOCE PUNTO TREINTA POR CIENTO)". Los intereses ordinarios serán pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la MENSUALIDAD en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta. Los intereses se calcularan dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado obteniendo por 30 (treinta)....."; de lo anterior se desprende que es claro y preciso a razón de que porcentaje se causaran los intereses ordinarios, esto es al 12.30% (DOCE PUNTO TREINTA POR CIENTO) anual, los cuales serán pagaderos en forma conjunta con los demás concepto que integran la mensualidad.

Asimismo la cláusula Octava se denomina SANCIONES ECONÓMICAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO inciso A) en la que se pactó: "En el evento de que el "ACREDITADO" no cubra oportunamente cualquiera de las cantidades a su cargo, se aplicaran las siguientes sanciones: **A) PENA POR MORA.**- Si por cualquier causa, EL ACREDITADO no liquidare íntegramente en forma oportuna el pago de las mensualidades a su cargo, por cada incumpliendo estará obligado a cumplir, por concepto de pena la cantidad de veinte por ciento del importe de la MENSUALIDAD vencida y no pagada. Esta sanción operara mientras "LA ACREDITANTE" no ejerza la facultad prevista en el párrafo siguiente. **B) "INTERÉS MORATORIOS"**.- A partir de que "LA ACREDITANTE", dejó de aplicar la sanción señalada en el párrafo precedente y tomando en cuenta la facultad de "LA ACREDITANTE" que tiene para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento de este contrato, "El ACREDITADO" estará obligado a pagar, en sustitución de los intereses ordinarios, intereses moratorios a "LA ACREDITANTE" a la tasa que resulte de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato, por todo el tiempo que dure la mora, que se computara sobre la totalidad del saldo insoluto del

crédito.”; cláusulas de las que se desprende que efectivamente fueron pactados en el contrato hipotecario base de la acción el pago de intereses ordinarios, moratorios y una pena por mora para el caso de que “El ACREDITADO” omitiera liquidar íntegramente en forma oportuna el pago de las mensualidades a su cargo y que ésta (pena por mora), se aplicaría hasta que “LA ACREDITANTE” ejerza la acción de dar por vencido anticipadamente el contrato hipotecario y que “El ACREDITADO” estará obligado a pagar en **sustitución de los intereses ordinarios, intereses moratorios** a la tasa que resulte de multiplicar el 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinario pactada en el contrato base de acción por todo el tiempo que dure la mora, por la totalidad del saldo insoluto; ahora considerando los cálculos en el estado de cuenta certificado se desprende que el incumplimiento en el pago por parte de los demandados es a partir del uno de mayo de dos mil quince y es cuando de acuerdo a lo pactado debía aplicarse la pena por mora, hasta que la acreditante ejerciera la facultad del cobro de intereses moratorios, que sería a partir de que la acreditante de por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento del contrato hipotecario que en este caso sería la fecha de presentación de la demandada el veinticinco de enero de dos mil dieciséis. En este tenor, desprendiéndose de las pretensiones referentes al pago de intereses ordinarios y moratorios en las que no se señala la temporalidad respecto de la cual se reclaman, sino solo el monto o cantidad a la que ascienden, advirtiendo en este sentido una contradicción a lo estipulado en las cláusulas en comento, ya que no se encuentra especificado hasta que fecha se reclama el pago de intereses ordinarios, ni el pago el monto y el periodo en que se aplica la sanción de la pena por mora, además de no estar considerada según el estado de cuenta certificado, de igual forma, no se hace referencia al periodo que se reclama por concepto de intereses moratorios, que se han generado en los términos y condiciones pactados en el contrato hipotecario base de la acción, lo que resulta confuso y contradictorio con lo estipulado en las cláusulas en estudio.

Por otra parte, del estado de cuenta certificado no se desprende el desglose de la aplicación de la sanción de la pena por mora y por tanto, el reflejo y desglose de la sustitución de intereses ordinarios por moratorios; en consecuencia, no es claro ni preciso el mecanismo y



PODER JUDICIAL operaciones aritméticas de las que resulten los montos adeudados por los conceptos de intereses ordinarios e intereses moratorios de los que se reclama su pago de acuerdo con lo pactado en el Contrato Hipotecario base de la acción, por lo que, **resulta procedente su condena** por estar pactados en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garanta Hipotecaria base de la acción, los que se encuentran estipulados en las Clausulas Sexta y Octava incisos A) y B) del mismo, sin embargo como se advierte de líneas que anteceden no son claros ni precisos los montos reclamados por la parte actora, ni la temporalidad respecto de la cual se piden, por lo que no es posible condenar en este momento a los demandados a cantidad líquida en la presente resolución, dejando la liquidación de los mismos para su cuantificación en ejecución de sentencia que promueva la parte actora, debiéndose adecuar a los términos expresados del contrato base de esta acción.

Ahora bien, **es improcedente** la pretensión respecto a lo reclamado por la actora relativo al pago de los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total de lo adeudado, esto atendiendo a la literalidad de lo pactado en el contrato de crédito base de la acción, en cuya clausula Octava inciso B, se estipulo que tomando en cuenta la facultad de la acreditante para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento del contrato, el acreditado estará obligado a pagar, en **sustitución** de los intereses ordinarios, intereses moratorios a la tasa que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) por la tasa de interés ordinario pactada, por todo el tiempo hasta la liquidación total del crédito, por lo que, al haberse declarado el vencimiento anticipado del crédito dicha estipulación ha cobrado vigencia, teniéndose por sustituidos los interés ordinarios por los moratorios.

VI.- Por cuanto a la prestación que reclama la parte actora consistente en el inciso G) que refiere: "*Se reclama la cantidad de \$3,248.40 (TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 40/100 M.N.), por concepto de Comisiones del crédito materia del presente asunto, generados y no pagados del crédito materia del presente asunto, más los que se sigan generado hasta la fecha en que se*

verifique el pago Total de las cantidades que se reclaman; Prestación reclamada de conformidad con la CLAUSULA TERCERA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria Base de la acción en el presente Juicio. Saldo de comisiones acreditada con el estado de Cuenta emitido y Certificado por la (sic) C.P. *****, mismo que menciona en el punco "C" del presente escrito. De igual manera, se reclama la cantidad de \$911.76 (NOVECIENTOS ONCE PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), por concepto del Impuesto al Valor Agregado, causado por el concepto mencionado en el presente punto, más los que se sigan generando hasta la fecha en que se verifique el pago de las cantidades que se reclaman. Saldo de IVA de comisiones acreditado con el estado de Cuenta citado..."; efectivamente de la cláusula Tercera del contrato hipotecario base de la acción se pactó que: "TERCERA. La acreditante cobrara a EL ACREDITADO por concepto de comisiones las siguientes cantidades: A) La cantidad equivalente al 2% (DOS POR CIENTO) calculado sobre el monto del crédito por concepto de comisión de apertura, que se paga a la fecha de firma de este contrato. B) La cantidad equivalente a \$406.07 (CUATROCIENTOS SEIS PESOS SIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), mensuales por concepto de comisión de administración...."; de la transcripción de la cláusula se desprende que efectivamente fue pactado el pago de la citada comisión la cual se encuentra desglosada en el estado de cuenta certificado exhibido y autorizado por profesionista facultado por la actora y que fue valorado en apartados que anteceden de la presente resolución, del cual se advierte que la cantidad adeudada por concepto de comisiones asciende a la cantidad de \$3,248.40 (TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 40/100 M.N.); **sin ser el caso de condenar** a los demandados al pago de la cantidad de \$911.76 (NOVECIENTOS ONCE PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL) por concepto del pago de IVA por las citadas comisiones, esto en virtud de que no se encuentra pactado en la cláusula en comento la cual se transcribió en líneas que anteceden advirtiendo que no se encuentra contemplado dicho pago.

Así también, resulta improcedente condenar a los demandados de las comisiones que se sigan generando hasta la fecha en que se verifique el pago de las cantidades que se reclamen, esto considerando



PODER JUDICIAL de tal comisión de acuerdo con la cláusula en comento se refiere a la comisión por apertura del crédito la cual a la firma del contrato hipotecario se pagó y la comisión por administración la que se pagaría mensualmente esta quedo limitada al vencimiento anticipado del citado contrato hipotecario que como consecuencia se requiere el pago total del saldo insoluto en una solo exhibición, por tanto, resulta improcedente condenar en los términos de la pretensión en estudio; ergo, **se condena** a los demandados al pago de la cantidad de \$3,248.40 (TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 40/100 M.N.) por concepto de comisión de acuerdo a lo pactado en la cláusula Tercera del contrato hipotecario base de la acción.

VII.- Tocante a la prestación reclamada con el inciso **H)**, de la demanda, consistente en: *"Se reclama la cantidad de \$4,260.56 (CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS 56/100 M.N.), por concepto de Primas de Seguro de crédito materia del presente asunto generados y no pagados del crédito materia del presente asunto, más los que se sigan generando hasta la fecha en que se verifique el pago de las cantidades que se reclaman, de conformidad con la CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria. Saldo de Primas de seguros acreditado con el estado de Cuenta emitido y Certificado por la (sic) C.P. ***** , mismo que menciona en el punco "C" del presente escrito....."* Al respecto, resulta procedente la citada pretensión en términos de la Cláusula Décima Segunda del contrato hipotecario base de la acción, la que dispone: *"El ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta, contrate a su nombre y por su cuenta, un seguro contra daños por una suma asegurada igual al valor de la parte destructible de EL INMUEBLE, pudiendo incluir el menaje de casa. Igualmente, "El ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que esta contrate, a su nombre y por su cuenta, un seguro de vida e invalidez total y permanente, por una suma que asegure el equivalente del saldo insoluto del crédito a que se refiere este contrato, designado en ambos seguros, a "LA ACREDITANTE" como beneficiario en primer lugar con carácter irrevocable....."*; en este sentido resulta procedente el reclamo por el citado concepto en virtud de ser un acuerdo de voluntades respecto a la contratación y pago de los seguros a que se

refiere la citada cláusula, aunado a lo anterior, el contenido del certificado de adeudo emitido por profesionista facultado por la actora, del cual se advierte el cálculo por tal concepto y que la cantidad adeudada por concepto de los seguros a que hace referencia la cláusula en comento por la cantidad de \$4,260.56 (CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS 56/100 M.N.) cantidad generada al uno de diciembre de dos mil quince, siendo **procedente condenar** a los demandados *******y ******* al pago de dicha cantidad por concepto de Primas de Seguros, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Segunda del contrato de crédito base de la acción.

VIII.- 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.

IX.- 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.



PODER JUDICIAL

Por último, y en virtud de que la demandada ***** fue emplaza por edictos, en términos de lo dispuesto por el numeral 534 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, notifíquese a la citada demandada en los términos del dispositivo legal invocado, es decir a través de la publicación de edictos que se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación, haciéndole saber que cuenta con sesenta días contados a partir de la última publicación para inconformarse de la presente resolución.

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:

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 **HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/247,545**, por conducto de sus apoderados legales, **acredito el ejercicio de su acción**, mientras que los demandados *****y *****, no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia.

TERCERO.- Se **DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado por la parte actora y los demandados *****y *****, el cual consta en la escritura pública base de la acción número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, del Protocolo de Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demacración Notarial, inscrita ante el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** de fecha *****, exhibida como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrieron los citados demandados.

CUARTO.- Se condena a los demandados *****y
*****, al pago de la cantidad de **\$284,264.87 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 87/100 M.N.)**, calculados a partir del uno de diciembre de dos mil quince, por concepto de **saldo insoluto del crédito**.

QUINTO.- Se absuelve a los demandados *****y
*****, del pago por **concepto de amortizaciones** vencidas y no pagadas por las razones lógicas jurídicas expuestas en el considerando IV de la presente resolución.

SEXTO.- Se condena a los demandados *****y
*****, al pago de **INTERESES ORDINARIOS y MORATORIOS** en términos de lo razonamientos y lo resuelto en el considerando V de esta resolución, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia que promueva la parte actora.

SÉPTIMO.- Se condena a los demandados *****y
***** al pago de la cantidad de **\$3,248.40 (TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 40/100 M.N.)** por **concepto de comisión** de acuerdo a lo pactado en la cláusula Tercera del contrato hipotecario base de la acción; **sin ser el caso de condenar** a los demandados al pago de la cantidad de \$911.76 (NOVECIENTOS ONCE PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL) por concepto del pago de IVA por las citadas comisiones, esto en virtud de que no se encuentra pactado en la cláusula en comento.

OCTAVO.- Se condena a los demandados *****y
***** al pago de la cantidad de **\$4,260.56 (CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS 56/100 M.N.)** generada al uno de



PODER JUDICIAL diciembre de dos mil quince, por concepto de **Primas de Seguros**, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Segunda del contrato de crédito base de la acción.

NOVENO.- 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 la presente resolución, y en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora o a quien sus derecho represente.

DECIMO.- 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.

DECIMO PRIMERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE en el entendido de que a la condenada ***** deberá notificársele en términos de la fracción III del artículo 534 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, es decir a través de la publicación de edictos que se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación, haciéndole saber que cuenta con sesenta días contados a partir de la última publicación para inconformarse de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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