



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a uno de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos del expediente número **514/2017** de la Primera Secretaría, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por los Licenciados ***** en su carácter de Apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, contra ***** , para resolver, en definitiva, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado el veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, los Licenciados ***** en su carácter de Apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, promovieron en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** juicio contra ***** , de quien reclaman el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A).- Que por Sentencia Definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que otorgaron por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y al hoy demandado ***** , que se hizo constar en escritura número ***** de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la **LICENCIADA PATRICIA MARISCAL VEGA**, Notario Público Titular de la Notaría*

Pública número CINCO y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos. Contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario *****, de fecha 17 de Mayo de 2017; Documental Pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a la presente como **ANEXO 2**; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la cláusula Décima Séptima del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

B) El pago de la cantidad de **\$2,329,185.64 (DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS 64/100 M.N.)**, por concepto de Saldo de Capital Vencido del crédito otorgado por mi poderdante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a mi poderdante desde el día 03 de Noviembre de 2016, acreditado por el Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado por ello, ***** con número de cédula profesional *****, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. Estado de cuenta que en original acompaña a la presente como **ANEXO 3**; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor.

C) El pago de la cantidad de **\$227,166.77 (DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 77/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados del día 03 de noviembre de 2016 hasta el día 03 de octubre de 2017, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los interés que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA CAPITULO SEGUNDO** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documentos base de la acción.

D) El pago de la cantidad de **\$13,128.00 (TRECE MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados del día 04 de febrero de 2017 hasta el día 03 de octubre de 2017, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA DEL CAPÍTULO SEGUNDO** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E) El pago de la cantidad de **\$16,428.90 (DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 90/100 M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGURO** generados desde el día 03 de noviembre de 2016, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DECIMA SEXTA CAPITULO SEGUNDO del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F) El pago de la cantidad de **\$10,364.97 (DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 97/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIONES** generados desde el día 03 de noviembre de 2016, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA CAPÍTULO SEGUNDO**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

G) Ejecución y entrega de la garantía Hipotecaria consignada en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA CUARTA CAPÍTULO SEGUNDO** del contrato Base de la Acción, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

H) El pago de gastos y costas que la tramitación del juicio origine..."

Manifestó los hechos en los que sustentan sus pretensiones, invocó el derecho que consideró aplicable y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Por auto dictado el cuatro de diciembre de dos mil diecisiete, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta expidiéndose las cédulas hipotecarias correspondientes, haciendo entrega de un tanto a las partes, ordenando su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, así como emplazar al demandado *********, para que en el plazo legal de **CINCO DÍAS** produjera la contestación a la demanda entablada en su contra; así mismo se tuvo a la

actora por conforme con el perito que se sirva emitir el perito designado por este Juzgado; se designó al arquitecto **Aurelio Toledo Velasco** como perito valuador de este juzgado ordenándose hacerle saber su cargo para los efectos de aceptación y protesta del mismo y se requirió a la demandada a efecto de que designara perito en la materia apercibiéndole que en caso de no hacerlo el avalúo se perfeccionaría con el dictamen rendido por el perito de este Juzgado.

3.- Mediante cédula de notificación de siete de diciembre de dos mil diecisiete, se le hizo saber al arquitecto Aurelio Toledo Velasco su designación como perito valuador de este juzgado, en términos del auto de cuatro de diciembre de dos mil diecisiete.

4.- Por auto de fecha trece de marzo de dos mil diecinueve, y atento al contenido de las razones actuariales de fecha seis y ocho de marzo de dos mil diecinueve, se autorizaron días y horas inhábiles para efectos de emplazamiento del demandado.

5.- El doce de abril de dos mil dieciocho, atendiendo a la razones actuariales en las que se advertía la imposibilidad de localizar al demandado, se ordenó girar



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

oficios de localización y búsqueda a las Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto Nacional Electoral (INE) y al Comisionado Estatal de Seguridad Pública del Estado de Morelos, a efecto de que en el plazo de **cinco días** informaran si dentro de sus archivos o registros contaban con algún domicilio del demandado, instituciones a las cuales se les apercibió en caso de desacato

6.- En auto de catorce de mayo de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Director General Jurídico de la Comisión Estatal de Seguridad Pública, informando que dentro de su base de datos de plataforma México, se encontraron tres licencias de conducir, anexando de forma impresa los mismos, por lo que contenido se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho correspondiera.

7.- En diversos acuerdos de quince y veintiuno de mayo, ambos de dos mil diecinueve, se tuvo por presente a la Vocal del Registro Federal de Electores, así como al Apoderado Legal del Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Morelos, informando que no se encontró registro a nombre del demandado, refiriendo el segundo de ellos, que el registro de seguridad social ***** ,

causo baja recientemente, y que no acudió a su clínica a proporcionar sus generales dentro de los cuales se encuentra el domicilio, motivo por el cual no cuenta con información.

8.- Mediante auto de diecisiete de junio de dos mil diecinueve y atento a las manifestaciones del Apoderado legal de la parte actora Licenciando *****, se ordenó de nueva cuenta girar atento oficio a la Comisión Estatal de Seguridad Pública del Estado de Morelos, para que dentro del término de **tres días** proporcione a este Juzgado datos más preciso para poder localizar al demandado respecto de los tres registros que tiene del mismo, en virtud de que si no se cuenta con la respectiva alcaldía y código postal son domicilios incompletos, informe que se tuvo por cumplido tal y como se desprende de auto de siete de agosto de dos mil diecinueve, en el cual informo que, se encontraron nueve licencias de conducir, anexando la información impresa, con la cual se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera.

9.- Por auto de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo al apoderado de la parte actora, señalando nuevo domicilio del demandado, ordenando



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

turnar los autos a la Actuaría adscrita para efectos del emplazamiento al demandado *****.

10.- Mediante auto de fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo al Apoderado legal de la parte actora señalando nuevo domicilio del demandado, y al desprenderse que éste se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado se ordenó girar exhorto con los insertos necesarios al Juez Civil competente de la Ciudad de México, para que por conducto del homologado ordenara a quien correspondiera realizar dicho emplazamiento.

11.- En acuerdo de veintiuno de enero de dos mil veinte, se tuvo por recibido el exhorto registrado con el número **1151/2019**, sin diligenciar, mismo que se mandó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

12.- En fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, ante la imposibilidad de emplazar al demandado tomando en consideración los oficios girados a las diversas dependencias y a las razones actuariales, se ordenó emplazar al demandado ***** , por medio de edictos que deberían publicarse por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial y en el periódico "La Unión de

Morelos", haciéndole saber que se le otorgaba un plazo treinta días contados a partir de la fecha de la última publicación, para contestar la demanda entablada en su contra y que quedaban las copias de traslado a su disposición en la Primera Secretaría.

13.- El veintinueve de octubre de dos mil veinte, se tuvo al Apoderado legal de la parte actora, exhibiendo los edictos publicados en el Boletín Judicial y en el periódico "La Unión de Morelos" de fechas trece, dieciséis y veintiuno de octubre del dos mil veintiuno.

14.- Mediante auto de diez de diciembre de dos mil veinte, y atenta a la certificación secretarial de la cual se desprendía que había trascurrido en exceso el plazo legal concedido a la demandada para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, se le tuvo por perdido el derecho que pudo haber ejercitado para dar contestación a la misma, ordenándose que las posteriores notificaciones aun las de carácter personal le surtieran sus efectos por medio de Boletín Judicial, que se edita en esta Ciudad; consecuentemente y en términos del artículo 632 del Código Procesal Familiar vigente en el Estado de Morelos; asimismo se señaló día y hora para que tenga verificativo la audiencia de conciliación y



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

depuración, ordenando ser notificadas las partes, por cuanto a la parte demandada por otras dos veces en días consecutivos en el Boletín Judicial; audiencia que mediante auto de veintiséis de febrero de dos mil veintiuno se señaló de nueva cuenta día y hora para la celebración de la misma en virtud de encontrarse en semáforo naranja.

14.- El veintiuno de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual compareció únicamente los Apoderados legales de la parte actora, por lo que no fue posible proponer a las partes alternativas de solución ante la incomparecencia del demandado, procediendo en ese acto a la depuración del procedimiento, y una vez declarada cerrado dicho acto, se ordenó abrir el presente juicio a prueba por el término de **cinco días** para las partes.

15.- Mediante auto de treinta de abril de la presente anualidad, se señaló día y hora para la audiencia de Pruebas y Alegatos, procediendo a la admisión de las pruebas ofrecidas por la parte actora en los siguientes términos, primeramente, la **PRUEBA CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada *********; las **DOCUMENTALES**

PÚBLICAS y PRIVADAS marcadas con los números 1 y 2 de su escrito inicial de demanda; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y LA PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA.**

16.- El veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **AUDIENCIA DE RECEPCIÓN Y DESAHOGO DE PRUEBAS Y ALEGATOS**, en la que se hizo constar la comparecencia del Apoderado legal de la parte actora, la incomparecencia de la parte demandada *********, y toda vez que la misma se encontraba preparada se procedió al desahogo de la misma y, al advertirse que se encontraba legalmente notificado el demandado *********, para el desahogo de la **PRUEBA CONFESIONAL**, se le declaró confeso atendiendo a su incomparecencia y al no existir medio de prueba pendiente de desahogar se declaró cerrada la etapa probatoria y se procedió a pasar a la etapa de alegatos, teniéndose por formulados los correspondientes a la parte actora y por perdido el derecho a la parte demandada para formular los que a su parte corresponden en virtud de no comparecer a la presente audiencia y al permitirlo el estado procesal se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se pronuncia ahora al tenor siguiente, y;

C O N S I D E R A N D O:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

I.- Competencia. Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 24, 25 y 34** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que en la **cláusula Vigésima Octava del capítulo de CLÁUSULAS COMUNES O NO FINANCIERAS del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, exhibido como documento base de la acción, las partes pactaron someterse para la interpretación y cumplimiento del contrato, a la jurisdicción y competencia de los Tribunales competentes de la Ciudad de México, o de la ubicación del inmueble dado en garantía o a elección de la parte actora, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

De lo anterior resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el ordinal 25 de la Ley Adjetiva Civil invocada que señala que: "Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano judicial del mismo género correspondiente "; por lo tanto y toda vez que el numeral 1671 del Código Civil en vigor, establece que: "*Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes*"; por tanto, al

encontrarse el bien inmueble objeto de garantía hipotecaria, dentro de la jurisdicción de este Juzgado, es por ello que este Juzgado resulta competente para conocer del presente juicio.

II.-Procedencia de la vía. La vía especial hipotecaria elegida por la actora es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los arábigos **623** y **624** de la ley adjetiva civil vigente, puesto que el presente juicio tiene por objeto el pago del crédito garantizado con la hipoteca, además de que el crédito consta en escritura pública, tiene cláusula de vencimiento anticipado y la escritura es primer testimonio debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

III.- Legitimación. En principio se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser esta un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan al suscrito a su estudio aún de oficio.

Al efecto, el precepto **191** del Código Procesal Civil en vigor establece entre otras cosas:



PODER JUDICIAL

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

Al respecto es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionara 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; es decir, 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 cuestionara, 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 efecto es aplicable la siguiente tesis:

*Época: Octava Época
Registro: 812189
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada*

Fuente: Informes
Informe 1989, Parte III
Materia(s): Común
Tesis: 14
Página: 512

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación es un elemento procesal que debe estudiarse de oficio por el juzgador en cualquier fase del juicio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 971/88. Yolanda Bernal de Sierra. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Tito Contreras Pastrana.

En el caso a estudio y por cuanto a la legitimación en el proceso, se encuentra debidamente acreditada por parte de la actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, contra *********, con el testimonio de la **escritura pública** número *********, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada **Patricia Mariscal Vega**, Notario Público número 5 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, y del Patrimonio Inmobiliario Federal, que consta entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que celebró la parte actora con el ahora demandado *********, misma que se encuentra debidamente Inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario número *********; documental que no fue impugnada por la contraria y que al tener el carácter de pública, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo



PODER JUDICIAL

dispuesto por los dispositivos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; de la que se deduce tanto la legitimación activa en el proceso de la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, como la legitimación pasiva del demandado en el presente juicio.

De igual manera, Los Licenciados *********, en su carácter de apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, contra *********, se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número treinta y nueve mil quinientos cuarenta y cuatro, pasado ante la fe del Licenciado **ALEJANDRO EUGENIO PEREZ TEUFFER FOURNIER**, Titular de la Notaria Pública Número cuarenta y cuatro del Estado de México, que contiene entre otros actos jurídicos el otorgamiento de **poderes generales para pleitos y cobranzas**, que otorgado **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, representado por los Licenciados ********* y *********, a favor de los Licenciados *********, entre otros, para que lo ejerza en forma individual; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo

dispuesto por los dispositivos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus Apoderados Legales quienes demandaron de *********, las prestaciones ya anteriormente citadas, y que en este apartado se tiene por reproducidas en obvio de repeticiones.

Respecto a lo que en esta resolución se estudia, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

ARTICULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. *La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.*

ARTICULO 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. *La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.*

ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. *La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ARTICULO 2367.- FORMALIDADES DE LA HIPOTECA. Cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad, así como en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de este Código, podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos, de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes.

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad, señala:

"ARTÍCULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. 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.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil."

"ARTÍCULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. 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.

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero."

Analizados los anteriores dispositivos legales, en concepto de quien resuelve, se encuentran acreditados en autos los requisitos de procedencia del juicio especial hipotecario; lo anterior es así puesto que el crédito que se reclama en este juicio consta en la **escritura pública** número *********, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe de la Licenciada **Patricia Mariscal Vega**, Notario Público número 5 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, exhibida en **primer testimonio** y debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *********; en la que consta el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, celebrado por una parte por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus apoderados mancomunados y por la otra parte *********, en su carácter de acreditado; de igual forma, se advierte que el cumplimiento del crédito hipotecario es de anticiparse de conformidad con la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** del contrato basal.

Del mismo modo, en el **contrato de apertura de crédito** referido, las partes pactaron en la cláusula **PRIMERA** financiera que el importe del crédito fue por la cantidad de **\$2,335,500.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS**



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N), en la cual no quedaban comprendidos los intereses, comisión y gastos; asimismo en las cláusulas **SEGUNDA** y **TERCERA** financieras, se pactó la disposición del crédito y que el destino del mismo era la adquisición del bien inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que acorde a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA CUARTA** se constituyó como **garantía hipotecaria** en primer lugar.

También se pactó en la cláusula **CUARTA** financiera, que el plazo de vigencia de este contrato se inició a partir del día **cuatro del mes de agosto de dos mil dieciséis**, para concluir el día **tres de agosto de dos mil treinta y seis**, por lo que es evidente que el crédito cuyo pago se reclama **no es de plazo cumplido**, no obstante, en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** se estableció que si el acreditado no realizara uno o más pagos a los que se obligó en el contrato, sería causa de **vencimiento anticipado** del plazo establecido para el pago del crédito, haciéndose exigible la totalidad del capital adeudado, intereses y demás accesorios.

Por otra parte, en la cláusula **SÉPTIMA** financiera, se pactó la obligación del acreditado de pagar **intereses ordinarios** sobre saldos insolutos mensuales, a la tasa

anual fija del **9.70% (NUEVE PUNTO SETENTA POR CIENTO)**, los cuales serían calculados dividiendo la tasa de interés ordinario entre la base de trescientos sesenta días por año y multiplicado el resultado por 30.40 (treinta punto cuarenta), y se causarían sobre saldos insolutos; y en la cláusula **OCTAVA** el acreditado se obligó a pagar a el BANCO **intereses moratorios** sobre cualquier suma que estuviere obligada a cubrir, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 2(dos) la tasa de interés ordinario.

A la **documental pública** antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, al haber sido otorgada ante depositario de la fe pública y con las formalidades exigidas por la ley.

Relacionada con la anterior documental, la parte actora ofreció la prueba **Confesional** a cargo del demandado *********, desahogada en diligencia del veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, y en la cual el demandado ante su incomparecencia injustificada, admitió de manera ficta que solicitó un crédito por la cantidad de **\$2,335,500.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, a



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE; que mediante **escritura pública** número ***** , celebró Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que celebro por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE,** en su carácter de acreditante; que el monto del crédito fue para la adquisición del inmueble identificado *****; que recibió de conformidad la cantidad de **\$2,335,500.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.);** que se obligó a pagar el importe del crédito mencionado mediante 240 pagos mensuales consecutivos; que firmó de conformidad a todas las cláusulas del Contrato de Apertura de Crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado celebrado con **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE;** que mediante la cláusula CUARTA financiera, del Contrato de Apertura de Crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, se estableció que el plazo máximo otorgado para pagar el crédito fue de veinte años, mismo que inició del **cuatro del mes de agosto de dos mil dieciséis,** para concluir el día **tres de agosto de dos mil treinta y seis;** que mediante

las cláusulas quinta, sexta, séptima, octava, décima primera y décima sexta del contrato base de la acción, se estipularon la tasa de interés ordinario, moratorios, seguros, comisiones y periodos de pago; que en garantía del pago de crédito, intereses ordinarios, intereses moratorios y demás obligaciones en favor de BANORTE, hipotecó en primer lugar y grado el inmueble identificado como *****; que mediante la cláusula décimo sexta financiera del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, se pactó que se obligó a contratar un seguro de vida e invalidez por el importe inicial del crédito; que mediante la cláusula décima séptima financiera del contrato de Apertura de Crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, se estipuló que la parte actora puede dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago del crédito y de sus accesorios de acuerdo a los términos del contrato, si dejara de cubrir uno o más de los pagos mensuales de capital o intereses estipulados; que incurrió en mora a partir del cuatro de febrero de dos mil diecisiete; que se le ha requerido vía extrajudicial el cumplimiento del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado; que ha omitido cumplir con las obligaciones que tiene con **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD**



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.

A la anterior probanza, se le confiere valor probatorio acorde con lo dispuesto por los artículo **427** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que el demandado admitió fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses del actor, específicamente los relativos a la omisión de los pagos mensuales pactados en el contrato base de la acción.

Relacionada con la anterior documental también obra en autos la **documental privada** exhibida por la parte actora consistente en el **estado de cuenta certificado** de fecha once de octubre de dos mil diecisiete, emitido por el Contador Público *********, facultado por la institución bancaria actora; en el cual se desglosa el adeudo del demandado; documental privada que al no ser objetada por la contraria se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

En este orden de ideas, una vez analizadas las probanzas ofrecidas por la parte actora y considerando que la parte demandada no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía, por lo que no acreditó haber

realizado el pago de las cantidades que les son reclamadas en el presente juicio por la actora, se arriba a la conclusión de que se encuentra debidamente probada la pretensión ejercitada por la accionante, ya que **se actualiza la causal de vencimiento anticipado** hecha valer por la parte actora y prevista en el **inciso a)** de la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** del contrato de crédito, consistente en la omisión de realizar los pagos a los que se obligó en la diversa cláusula **SEXTA**, esto, a partir del tres de septiembre dos mil dieciséis.

En tal virtud, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia, cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes, y toda vez que se actualizan los supuestos previstos en el artículo **624** de la ley adjetiva civil; esto es, que el crédito consta en escritura pública, que debe anticiparse conforme al contrato y que la escritura pública consta en primer testimonio **debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; resultan procedentes las pretensiones reclamadas por la actora, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

parte de la acreditada en el pago puntual de cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses ordinarios y moratorios o comisión; además de que en el mismo contrato de crédito se estableció que en caso de incumplimiento de pago en los términos convenidos se haría efectiva la garantía hipotecaria; y en efecto, la parte actora en su demanda manifestó que la demandada incumplió con el pago a partir del tres de noviembre de dos mil dieciséis, hecho que se tiene por confesado por el enjuiciado al no haber contestado la demanda entablada en su contra de conformidad en el último párrafo del artículo **368** del Código Procesal Civil vigente, misma que adminiculada con la prueba confesional, de la que se desprenden los adeudos aludidos por la promovente, se acredita el incumplimiento de pago por parte del demandado *****.

Asimismo, la parte actora exhibió el certificado de adeudo expedido por contador público facultado por la institución bancaria que promovió el presente juicio, pues éste solo constituye un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

Lo anterior, tal como lo sostiene la siguiente jurisprudencia:

Época: Décima Época
 Registro: 160301
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3
 Materia(s): Civil
 Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.)
 Página: 2120

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4563/96. Antonio Elías Rodríguez y otra. 22 de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.



PODER JUDICIAL

Amparo directo 3893/96. Alberta Herrera Damián. 23 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

Amparo directo 126/2007. Carlos Antonio Manzur Santamaría y otra. 3 de julio de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.

Amparo directo 444/2009. Mauricio Alberto Ravel Méndez y otra. 10 de septiembre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.

Amparo directo 379/2010.. 12 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

En mérito de las consideraciones expuestas, se arriba a la conclusión de que ha quedado debidamente acreditada la acción deducida en el presente juicio por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, contra *********, y en tal virtud, **se declara vencido anticipadamente** el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, celebrado el treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, entre **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** y *********, en su carácter de acreditado, el cual se hizo constar de la **escritura pública** número *********, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe de la Licenciada **Patricia Mariscal Vega**, Notario Público número 5 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, por actualizarse la causal prevista **en el inciso a) de la cláusula DÉCIMA SÉPTIMA del referido contrato**, en virtud del incumplimiento

en el pago de los pagos parciales a partir del tres de noviembre de dos mil dieciséis.

Como consecuencia de lo anterior, se condena a pagar el demandado *********, la cantidad de **\$2,329,185.64 (DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS 64/100 M.N.)**, por concepto de **Suerte Principal**; asimismo, se le condena al pago de los **Intereses Ordinarios** causados desde el tres de noviembre de dos mil dieciséis al tres de octubre de dos mil diecisiete, fecha en que el demandada ha dejado de cumplir con las obligaciones de pago pactadas con el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y que corresponde al pago de la cantidad de **\$227,166.77 (DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 77/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados a razón de una **tasa anual** del **9.70%** (nueve punto setenta por ciento) sobre saldos insolutos mensuales de la suma ejercida, y los que se sigan venciendo hasta el pago total de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la **CLÁUSULA SÉPTIMA FINANCIERA** del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, base de la acción, en favor de la parte actora.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Asimismo deberá cubrir el pago de los **Intereses Moratorios** generados y no pagados, ante el incumplimiento de sus obligaciones de pago, los cuales serán calculados al tipo legal, esto es, a razón de la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 2 (dos), la tasa de interés ordinaria pactada en la **cláusula OCTAVA** financiera, sobre el monto adeudado desde el cuatro de febrero de dos mil diecisiete hasta el tres de octubre de dos mil diecisiete, fecha en que se da por vencido anticipadamente el crédito según la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** financiera del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, base de la acción, por haber incurrido en mora, reportando la cantidad de **\$13,128.00 (TRECE MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad calculada hasta el día tres de octubre de dos mil diecisiete, y los que se sigan venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, a la tasa legal establecida en los artículos **1518** y **1817** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previo a su condena, en ejecución de sentencia.

De igual forma, se le condena al demandado al pago de la cantidad de **\$16,428.90 (DIECISÉIS MIL**

CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 90/100 M.N.), por concepto de **primas de seguros**, generados al día tres de noviembre de dos mil dieciséis, en términos de lo pactado en la cláusula **DÉCIMA SEXTA FINANCIERA**, y los que se sigan venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada; así como también se condena a pagar el demandado la cantidad de **\$10,364.97 (DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 97/100 M.N.)**, por concepto de **comisiones**, generadas al día tres de noviembre de dos mil dieciséis, de acuerdo a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA FINANCIERA**, y hasta el pago total del adeudo.

En este tenor, se concede al demandado *********, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria dé cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso de no hacerlo así, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la parte actora.

IV.- Dado que la presente resolución es adversa al demandado *********, se le condena al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos **96** fracción IV, **100, 105, 106, 623** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente, conforme a lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, sí acreditó la acción que ejerció contra *********, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara **vencido anticipadamente** el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en su carácter de

acreditante y por *********, como acreditado, el cual se hizo constar de la **escritura pública** número *********, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe de la Licenciada **Patricia Mariscal Vega**, Notario Público número 5 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal y como consecuencia;

CUARTO.- Se condena al demandado *********, al pago de la cantidad de **\$2,329,185.64 (DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS 64/100 M.N.)**, por concepto de **Suerte Principal**.

QUINTO.- Se condena al demandado al pago de los **Intereses Ordinarios** causados desde el tres de noviembre de dos mil dieciséis, fecha en que la demandada ha dejado de cumplir con las obligaciones de pago pactadas con el **BANCO MERCANTIL BANORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, al tres de octubre de dos mil diecisiete y que corresponde al pago de la cantidad de **\$227,166.77 (DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 77/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados a razón de una **tasa anual** del **9.70% (NUEVE PUNTO SETENTA POR**



PODER JUDICIAL

CIENTO) sobre saldos insolutos; y los que se sigan venciendo hasta el pago total de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la **CLÁUSULA SÉPTIMA FINANCIERA**, del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, base de la acción, en favor de la parte actora.

SEXTO.- Se condena al demandado *********, al pago de los **Intereses Moratorios** generados y no pagados, ante el incumplimiento de sus obligaciones de pago, los cuales serán calculados al tipo legal, esto es, a razón de la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 2 (dos), la tasa de interés ordinario pactada en la cláusula séptima financiera, sobre el monto adeudado desde el cuatro de diciembre de dos mil catorce, fecha en que se da por vencido anticipadamente el crédito según la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA financiera** del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, base de la acción, por haber incurrido en mora, y por la cantidad de **\$13,128.00 (TRECE MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad calculada hasta el día tres de octubre de dos mil diecisiete, y los que se sigan venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, a la tasa legal establecida en los artículos **1518** y **1817** del Código Civil vigente en el Estado

de Morelos, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previo a su condena, en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Asimismo, se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$16,428.90 (DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 90/100 M.N.)**, por concepto de **primas de seguros**, generados al día tres de noviembre de dos mil dieciséis, en términos de lo pactado en la cláusula **DÉCIMA SEXTA FINANCIERA**, y los que se sigan venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada; así como también se condena a pagar al demandado la cantidad de **\$10,364.97 (DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 97/100 M.N.)**, por concepto de **comisiones**, generadas al día tres de noviembre de dos mil dieciséis, de acuerdo a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA FINANCIERA**, y hasta el pago total del adeudo.

OCTAVO.- Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria dé cumplimiento con lo anteriormente condenado, y de no hacerlo, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.



PODER JUDICIAL

NOVENO.- En virtud de que la presente resolución le es adversa al demandado *********, se le condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, definitivamente lo resuelve y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien actúa y da fe.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR