



PODER JUDICIAL

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

Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a veintiséis de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **191/2020**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por los Licenciados ******* y *******, en su carácter de Apoderados Legales del *********, en contra de *********, en su carácter de deudor principal, radicado en la Primera Secretaría, y;

RESULTANDOS:

1.- Por escrito presentado en la oficialía de partes común de los Juzgados del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el **veintinueve de junio del dos mil veinte**, ******* y *******, en su carácter de Apoderados Legales del *********, demandaron en la vía Especial Hipotecaria de *********, en su carácter de deudor principal, las prestaciones que menciona, mismas que en este apartado se dan por íntegramente reproducidas como si a la letra de insertare.

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos en obvio de innecesarias repeticiones e invocó los preceptos legales que consideraron aplicables al caso concreto.

2.- En auto de fecha **veintiuno de agosto del dos mil veinte**, se admitió la demanda en la vía y forma correspondiente, por lo que se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias y su registro, se ordenó hacer entrega de un tanto a las partes; ordenándose emplazar al demandado *********, en su carácter de deudor principal, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra; asimismo se ordenó que en el acto de la diligencia manifestará si aceptaba o no la

responsabilidad de depositario del inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley debieran considerarse como inmovilizados y que forman parte de la misma finca y en caso de no aceptar dicho cargo, 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 faculta a un lanzamiento; por otra parte se ordenó requerir a la parte demandada para que señalara domicilio dentro de la jurisdicción de éste Juzgado para oír y recibir notificaciones, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos; de la misma manera se ordenó requerir a la parte demandada para que designaran perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo, se tomaría en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para el efecto de tener en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio, asimismo, por cuanto a la parte actora se le tuvo conformándose con el perito valuador que designara este juzgado; así mismo se tuvo designado como perito de este juzgado al Ingeniero LUCIO GUADALUPE RAMÍREZ BRUGADA; asimismo, se ordenó girar oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que se inscribiera la cédula hipotecaria.

3.- Por auto de tres de noviembre del dos mil veinte, se tuvo a la parte actora, proporcionando como nuevo domicilio para emplazar al demandado *****; por lo que, se ordenó dicho emplazamiento y en atención a que el domicilio que se proporcionaba se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó librar oficio al Juez Civil competente de Primera Instancia de la Ciudad de México.

4.- En auto de tres de diciembre del dos mil veinte, se tuvo



PODER JUDICIAL

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

por presentada a la Licenciada **VANESSA GUADALUPE CORNEJO DE ITA** Directora General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, informando que se procedió a realizar la **inscripción de cédula hipotecaria** solicitada, quedando asentado en el folio electrónico inmobiliario número **673652 id 1** del Sistema Integral de Gestión Registral "**SIGER**".

5.- Con fecha **dos de marzo del dos mil veintiuno**, por conducto del Secretario Actuario Licenciado Carlos Carreola Cornejo, adscrito al Juzgado cuadragésimo séptimo civil de la Ciudad de México, se emplazó al demandado *********, mediante cédula de notificación personal.

6.- Mediante auto de fecha **veintidós de marzo del dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial, se declaró precluido el derecho que tuvo el demandado *********, en su carácter de deudor principal, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, y se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les hicieran por medio del Boletín Judicial que se edita en el Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos; y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de que el bien inmueble materia de la litis, se encuentra ubicado en casa número ********* inmueble identificado como *********, código postal *********, Municipio de Tlaltzapán, Estado de Morelos, correspondiéndole un porcentaje de indiviso del

***** , un área común proindiviso de ciento ***** metros ***** centímetros cuadrados, catastralmente identificado con la clave número ***** , con superficie de área privativa de ***** , y una superficie construida de ***** centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en cuatro metros setenta y siete centímetros, con vialidad de *****; AL SUR, en cuatro metros setenta y siete centímetros, con área común de privada *****; AL ESTE, diez metros noventa y dos centímetros, con casa siete de *****; AL OESTE, diez metros noventa y dos centímetros, con casa *****; con derecho de uso de un cajón de estacionamiento; es decir, dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional; por tanto, es inconcuso que esta 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 del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- A continuación, se procede a examinar la legitimación de la parte actora ***** , por conducto de sus apoderados legales, por ser ésta una obligación de la 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..."

En ese tenor, debe decirse que la personalidad jurídica de ***** y ***** , quienes comparecieron como Apoderados legales de la parte actora ***** , quedó debidamente acreditada con la copia certificada del



PODER JUDICIAL

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

instrumento público número *****, de fecha *****, pasado ante la fe del Licenciado Alejandro Eugenio Perez Teuffer Fournier, Notario Público número cuarenta y cuatro del Estado de México, con residencia en Huixquilucan, la cual contiene el Poder que otorga el *****, a favor de ***** y *****; y el documento con el que se acredita la legitimación de la parte actora *****, se acredita con la copia certificada de la escritura pública número **85,841** (ochenta y cinco mil ochocientos cuarenta y uno), volumen tres mil quinientos cincuenta y uno, pasada ante la fe de la Licenciada Patricia Mariscal Vega, Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de fecha dieciséis de junio del dos mil diecisiete, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado, que celebran por una parte el *****, y por la otra *****, en su carácter de deudor principal.

Documentales públicas con las que se acredita la legitimación de la parte actora *****, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los Apoderados Legales que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional; 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, aunado a que las mismas no fueron objetadas ni redargüidas de falsas.

De igual modo, se acredita la legitimación pasiva de la parte demandada *****, en su carácter de deudor principal, del cual se colige que ciertamente el demandado

obtuvo un crédito monetario, garantizando dicho adeudo con la garantía hipotecaria del bien inmueble de su propiedad; acreditándose así la legitimación activa y pasiva de ambas partes; sin que esto signifique la procedencia de la acción.

III.- No habiendo cuestiones previas que resolver, se procede al análisis de la acción planteada por la parte actora, teniendo en cuenta como pretensiones las siguientes:

A).- Que por sentencia definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en Primer Lugar y grado, que otorgaron por una parte ********* al hoy demandado *********, que se hizo constar en escritura pública número ********* de fecha dieciséis de junio del dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Patricia Mariscal Vega, Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con sede en Cuernavaca, Morelos, documental que se anexa a la presente como anexo 2, contrato debidamente inscrito en el instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de Folio electrónico Inmobiliario *********, de fecha *********; Documental Pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a la presente dentro de los anexos de dicha escritura; prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la **CLAUSULA DECIMA SÉPTIMA** del citado contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

B).- El pago de la cantidad de \$1,125,259.35 (UN MILLÓN, CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 35/100 M.N.), por concepto de saldo de **capital vencido del crédito** otorgado por mi poderdante, que se integran de la forma que sigue:

- La cantidad de \$1,113,764.24 (UN MILLÓN, CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 24/100 M.N.) por concepto de capital insoluto vigente.

- La cantidad de \$11,495.11 (ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 11/100 M.N.) por concepto de Capital Insoluto vencido o amortizaciones vencidas y no pagadas generadas a partir del 03 de enero del 2020.

Por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a mi poderdante desde el día **04 de enero del 2020**, acreditado por el Estado de cuenta emitido y certificado por funcionario autorizado para ello, C.P. *********, con número de cedula profesional *********, debidamente otorgada por la Dirección General de profesiones de la Secretaria 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. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLAUSULA FINANCIERA QUINTA** del contrato de Apertura de crédito Simple con Interés y garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.



PODER JUDICIAL

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

C).- El pago de la cantidad de \$58,942.91 (cincuenta y ocho mil novecientos cuarenta y dos pesos 91/100 M.N.), cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del 03 de enero del 2020, tal y como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, mas los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLAUSULA FINANCIERA SÉPTIMA**, 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.

D).- El pago de la cantidad de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO** diferida generadas a partir del 03 de enero del 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, mas los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLAUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA**, 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 \$2,771.17 (DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS 17/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE SEGURO DE VIDA Y DAÑOS**, generados del día 03 de enero del 2020 al 03 de junio del 2020, tal y como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan devengando hasta la con conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLAUSULA FINANCIERA DECIMA SEXTA** del Contrato de Apertura de crédito Simple con interés y garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F).- El pago de la cantidad de \$502.84 (QUINIENTOS DOS PESOS 84/100 M.N.), cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados del día 04 de marzo del dos mil veinte hasta el día 03 de junio del dos mil veinte, tal y como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, mas los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLAUSULA FINANCIERA OCTAVA**, 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).- El pago de la cantidad de \$291.15 (DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 15/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA** generadas a partir del 04 de marzo del 2020 hasta el día 03 de junio del 2020, tal y como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anea, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLAUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA**, 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.

H).- Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada en la **CLAUSULA FINANCIERA DECIMA CUARTA** del contrato Base de la

Acción, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a nuestra representada.

I).- El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine...”

IV.- El marco jurídico que debe regir respecto a la cuestión planteada, es el siguiente: El artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, establece 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..”

V.- Ahora bien, a efecto de acreditar el ejercicio de la acción la parte actora *****, por conducto de sus Apoderados Legales ***** y *****, exhibieron como prueba de su parte copia certificada de la escritura pública número *****, volumen *****, pasada ante la fe de la Licenciada Patricia Mariscal Vega, Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de fecha *****, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado, que celebran por una parte el *****, y por la otra *****, en su carácter de deudor principal.

Documental pública de la cual se desprende que la parte actora otorgó un crédito a favor del demandado *****, en su carácter de deudor principal, por el importe de



PODER JUDICIAL

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

\$1,174,500.00 (UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N., garantizando el deudor el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor del ***** , consistente en el bien inmueble ubicado en casa número *****n inmueble identificado como ***** , código postal ***** , Municipio de Tlaltzapán, Estado de Morelos, correspondiéndole un porcentaje de indiviso del ***** un área común proindiviso de ***** , catastralmente identificado con la clave número ***** con superficie de área privativa de ***** , y una superficie construida de ***** cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en cuatro metros setenta y siete centímetros, con vialidad *****; AL SUR, en cuatro metros setenta y siete centímetros, con área común de privada *****; AL ESTE, diez metros noventa y dos centímetros, con casa siete de *****; AL OESTE, diez metros noventa y dos centímetros, con casa cinco privada *****; con derecho de uso de un cajón de estacionamiento.

Documental pública que se analiza, misma que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada ***** , en su carácter de deudor principal, no compareció a juicio, no obstante de haber sido legalmente notificado y emplazado a juicio, el día **dos de marzo del dos mil veintiuno**, por lo tanto, se le concede **pleno valor probatorio**, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado. En ese sentido, se tiene por acreditado el **primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Por otra parte, siendo el crédito otorgado a la parte demandada ***** , en su carácter de deudor principal, de aquellos que conforme al contrato de hipoteca de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **decima séptima del Contrato de**

Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria, se convino que la parte actora *****, podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago de lo adeudado y exigir el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales en los términos del contrato; por lo que, tomando en consideración que el demandado en su calidad de acreditado, omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, ya que de la certificación de adeudos de fecha **tres de junio del dos mil veinte**, signado por el C.P. José Alfredo Isaac Echeverría Valdés, Contador Facultado por Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Banorte, se advierte que la parte demandada adeuda la cantidad de **\$1,125,259.35 (UN MILLÓN CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 35/100 M.N.)**, por concepto de capital total insoluto vencido, más sus accesorios legales, desprendiéndose así, entre otros rubros, que *****, en su carácter de deudor principal, se obligó a pagar al ***** las amortizaciones vencidas, más intereses ordinarios, moratorios, comisiones y primas de seguros de acuerdo a las Condiciones Financieras establecidas por la parte actora.

Asimismo, y toda vez que dicho monto pecuniario no fue objetado por la parte contraria, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, así como el certificado de adeudo; documental la cual se valora con lo dispuesto en los artículos 436 y 490 del Código procesal Civil vigente en Morelos, concediéndole valor probatorio la cual no fue objetada, por consiguiente, surte sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente, otorgándole eficacia probatoria para acreditar en primer término el incumplimiento de la parte demandada y el saldo resultante a cargo de ésta, conforme a lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código



PODER JUDICIAL

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

Procesal Civil vigente en el Estado. Actualizándose con ello el **segundo de los requisitos** que establece el artículo 624 fracción II del Código Procesal Civil vigente en Morelos, que reza: "II. Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y,"

En relación **al tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta en la escritura pública número ***** volumen ***** pasada ante la fe de la Licenciada Patricia Mariscal Vega, Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de fecha ***** la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado, que celebran por una parte el ***** , y por la otra ***** , en su carácter de deudor principal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, bajo el folio electrónico inmobiliario número ***** , de fecha veintiocho de agosto del dos mil diecisiete.

En la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar su vencimiento de conformidad con cláusula previamente pactada dentro del contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, la cual a la letra dice:

“...El Banco se reserva la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado en la cláusula de PLAZO DE CONTRATO, y en consecuencia, el acreditado deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales, si el acreditado faltare al cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, o en los casos en que la ley así lo previene, o en los siguientes supuestos:

a).- Si el acreditado dejare de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al presente contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios.

b).- Si el acreditado, vende, grava, afecta o transmite por cualquier figura jurídica los derechos de propiedad que tiene respecto del (de los) inmueble(s) dado(s) en garantía hipotecaria, excepto en caso de herencia.

c).- Si el valor del (de los) bien (s) en garantía hipotecaria se reduce un 20% veinte por ciento o mas de su valor, tomando como base el (los) avalúo(s) que para el otorgamiento del crédito hubiere mandado practicar el banco de manera que no bastare(n) a cubrir el pago de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios pactados en esta escritura.

d).- Si el acreditado destinare el crédito a un fin distinto del expresamente señalado en la cláusula de destino del crédito.

e).- Si el (los) inmueble(s) no se inscribe(n) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con lo señalado en la cláusula de garantía(s), fueron(n) embargado(s) por terceros o si, fuere(n) gravados en ulterior grado, sin autorización expresa y por escrito de el banco.

f).- Si, el acreditado introdujere modificaciones al (a los) inmueble(s) que causen una disminución en el valor comercial del (de los) inmueble(s) o si por cualquier causa resultare(n) total o parcialmente destruido(s) el (los) inmueble(s)

g).- Si el acreditado dejare de pagar dos bimestres consecutivos del impuesto predial, o cuotas por servicios de agua o cualquier responsabilidad civil dentro de los diez días siguientes a la notificación que les fuere hecha por las autoridades respectivas.

h).- Si el acreditado no mantuviere vigente el (los) contrato(s) de (de los) seguro(s) en caso de que lo(s) haya contratado con una Aseguradora Eterna. Así como también si el acreditado no entrega la(s) póliza(s) y comprobantes de pago de las primas en los términos estipulados en la cláusula de seguros.

i).- Si el acreditado faltare al exacto cumplimiento de las obligaciones que en general ha contraído en este instrumento.

j).- En los demás casos en que conforme a la ley se hace exigible anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones a plazo.

k).- Si el acreditado deja de cumplir con cualquier otro crédito o préstamo que le hubiere otorgado el banco que se de por vencido anticipadamente o cualquier obligación crediticia a plazo que tenga el acreditado con el banco.

l).- Si el acreditado incumple con uno o más de los pagos que se encuentra obligado a cubrir de conformidad con lo establecido en el presente instrumento derivado de una

reclamación presentada por el acreditado con relación a cargos mal aplicados."

Resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por el ***** , por conducto de sus apoderados legales, contra ***** , en su carácter de deudor principal.

VI.- Por tanto, en términos de la cláusula **decima séptima del Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, se declara el vencimiento anticipado** del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada ***** , en su carácter de deudor principal, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria, de fecha ***** exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago por parte de la parte demandada, tal y como se advierte de la certificación de adeudos de fecha **tres de junio del dos mil veinte**, signado por el C.P. José Alfredo Isaac Echeverría Valdés, Contador Facultado por Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Banorte, documental que al no haber sido objetada por la parte contraria se tiene por admitida y surtirá sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; vencimiento que se ejerce a partir del **tres de junio del dos mil veinte**.

VII.- Bajo ese contexto, en términos del artículo 624 del Código Procesal Civil en vigor, se **condena** al demandado ***** , en su carácter de deudor principal, a pagar a la parte actora ***** , a través de su Representante Legal, la cantidad de **\$1,125,259.35 (UN MILLÓN CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 35/100 M.N.)**, por concepto de **suerte principal**; monto que se advierte de la



PODER JUDICIAL

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

certificación de adeudos de fecha **tres de junio del dos mil veinte**, signado por el C.P. José Alfredo Isaac Echeverría Valdés, Contador Facultado por Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Banorte, de conformidad con la **cláusula quinta, Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción.**

VIII.- Por cuanto a la prestación contenida en el inciso **c)**, se **condena** a ***** a pagar a *****, la cantidad de **\$58,942.91 (CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 91/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios devengados y no pagados, generados y calculados al día **tres de junio del dos mil veinte**, conforme a la certificación de adeudos de fecha **tres de junio del dos mil veinte**, signado por el C.P. José Alfredo Isaac Echeverría Valdés, Contador Facultado por Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Banorte, de conformidad con la **cláusula séptima, Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción**, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo.

IX.- Referente a la prestación contenida en el inciso **d)** se **condena** a ***** a pagar a *****, la cantidad de **\$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de comisión por autorización de crédito generadas y calculadas al día tres de junio del dos mil veinte, conforme a la certificación de adeudos de fecha **tres de junio del dos mil veinte**, signado por el C.P. José Alfredo Isaac Echeverría Valdés, Contador Facultado por Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Banorte, de conformidad con la **cláusula décima primera, Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción**, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo.

X.- En relación a la prestación contenida en el inciso **E)**, se **condena** a ***** a pagar a *****, la cantidad de



PODER JUDICIAL

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

\$2,771.17 (DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de seguro de vida y daños generados y calculados al día tres de junio del dos mil veinte, conforme a la certificación de adeudos de fecha **tres de junio del dos mil veinte**, signado por el C.P. José Alfredo Isaac Echeverría Valdés, Contador Facultado por Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Banorte, de conformidad con la **cláusula decima sexta, Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción**, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo.

XI.- Referente a la prestación contenida en el inciso **F)**, se **condena** a ***** a pagar a ***** , la cantidad de **\$502.84 (QUINIENTOS DOS PESOS 84/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de intereses moratorios generadas y calculadas al día tres de junio del dos mil veinte, conforme a la certificación de adeudos de fecha **tres de junio del dos mil veinte**, signado por el C.P. José Alfredo Isaac Echeverría Valdés, Contador Facultado por Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Banorte, de conformidad con la **cláusula octava, Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción**, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo.

XII.- Conforme a lo solicitado en el inciso **G)**, se **condena** a ***** a pagar a ***** , la cantidad de **\$291.15 (DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 15/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto comisión por cobranza no pagados generadas y calculadas al día tres de junio del dos mil veinte, conforme a la certificación de adeudos de esa fecha, signado por el C.P. José Alfredo Isaac Echeverría Valdés, Contador Facultado por Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Banorte,

de conformidad con la **cláusula decima primera, Capitulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción**, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo.

XIII.- Asimismo, en términos del inciso **H)**, se **condena** a ********* a la ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada en la **cláusula decima cuarta** la cual se hará en ejecución de sentencia y una vez que se realice en su caso el remate del bien inmueble.

En consecuencia, se **concede** al demandado un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, **se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

XIV.- Respecto de la prestación de **gastos y costas** reclamados por la parte actora; en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena al demandado *********, en su carácter de deudor principal, al pago de gastos y costas generadas en el presente juicio, ello por tratarse de sentencia condenatoria.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 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 Primero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio, así como la vía elegida es la procedente.



PODER JUDICIAL

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

SEGUNDO.- La parte actora *****, por conducto de sus apoderados legales, ***** y *****, acreditó el ejercicio de su acción y la parte demandada *****, en su carácter de deudor principal, no compareció a juicio, ni ofreció excepciones ni defensas.

TERCERO.- Se declara el **vencimiento anticipado** del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada *****, en su carácter de deudor principal, en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, de fecha dieciséis de junio del dos mil diecisiete, conforme a la cláusula decima séptima de dicho contrato de apertura.

CUARTO.- Se **condena** al demandado *****, en su carácter de deudor principal, a pagar a la parte actora *****, a través de su Representante Legal, la cantidad de **\$1,125,259.35 (UN MILLÓN CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 35/100 M.N.)**, por concepto de **suerte principal**; monto que se advierte de la certificación de adeudos de fecha **tres de junio del dos mil veinte**, signado por el C.P. José Alfredo Isaac Echeverría Valdés, Contador Facultado por Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Banorte, de conformidad con la **cláusula quinta, Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción.**

QUINTO.- Se **condena** a ***** a pagar a *****, la cantidad de **\$58,942.91 (CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 91/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios devengados y no pagados, generados y calculados al día **tres de junio del dos mil veinte**, de conformidad con la **cláusula séptima, Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía**

Hipotecaria base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo.

SEXTO.- Se **condena** a ***** a pagar a *****, la cantidad de **\$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de comisión por autorización de crédito generadas y calculadas al día tres de junio del dos mil veinte, de conformidad con la **cláusula decima primera, Capitulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción**, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo.



PODER JUDICIAL

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

SÉPTIMO.- Se **condena** a ***** a pagar a *****, la cantidad de **\$2,771.17 (DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS 17/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de seguro de vida y daños generados y calculados al día tres de junio del dos mil veinte, de conformidad con la **cláusula decima sexta, Capitulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción**, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo.

OCTAVO.- Se **condena** a ***** a pagar a *****, la cantidad de **\$502.84 (QUINIENTOS DOS PESOS 84/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de intereses moratorios generadas y calculadas al día tres de junio del dos mil veinte, de conformidad con la **cláusula octava, Capitulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción**, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo.

NOVENO.- Se **condena** a ***** a pagar a *****, la cantidad de **\$291.15 (DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 15/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto comisión por cobranza no pagados generadas y calculadas al día tres de junio del dos mil veinte, de conformidad con la **cláusula decima primera, Capitulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía Hipotecaria base de la acción**, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo.

DECIMO.- Se **condena** a ***** a la ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada en la **cláusula decima cuarta** la cual se hará en ejecución de sentencia y una vez que se realice en su caso el remate del bien inmueble.

En consecuencia, se **concede** al demandado un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución

cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, **se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

DECIMO PRIMERO.- En términos del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena al demandado *********, en su carácter de deudor principal, al pago de gastos y costas generadas en el presente juicio, ello por tratarse de sentencia condenatoria.

DECIMO SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **LUIS ÁNGEL HERNÁNDEZ SALAZAR**, con quien actúa y da fe.-

*acf