

Xochitepec, Morelos, a veinte de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva, los autos del expediente número **1690/2020-2**, relativos al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el Licenciado *********, en su carácter de Apoderados Legales de *********, en contra de *********, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y;

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el **catorce de enero del dos mil diecinueve**, al cual recayera el folio 47, comparecieron *********, en su carácter de Apoderados Legales de *********, demandando en la vía especial hipotecaria a *********, basando sus prestaciones en los hechos que narró en su escrito de demanda los cuales se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, anuncio los medios probatorios a fin de acreditar la procedencia de su acción e invoco las disposiciones legales de derecho que considero aplicables al presente caso.

2.- Por auto de **diecisiete de enero del dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada para que en plazo de cinco días, diera contestación a la demanda entablada en su contra, así mismo para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones se harían y surtirían efectos por medio de la publicación de boletín judicial, haciéndole del conocimiento que a partir de la entrega de la cedula hipotecaria, quedaba la finca en depósito judicial junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo de la escritura deberían de considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, asimismo se le requirió a la parte demandada al momento del emplazamiento,

para que indicara si era su deseo de contraer la obligación de depositario judicial, a quien se le haría saber su designación para los efectos de su aceptación, y protesta del cargo que se le confiriera, haciéndole saber de las penas en que incurren los depositarios infieles, en caso de que manifestara que no lo aceptaba, se tendría a la parte actora como tal, por otra parte se ordenó expedir la cedula hipotecaria por quintuplicado, debiendo enviarse dos tantos al Director General del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, para su inscripción correspondiente, otro tanto a la parte actora y el restante a la parte demandada; de igual forma se requirió a la parte demandada para que designara perito valuador, apercibida que en caso de no hacerlo se le tendría por conforme con el perito que designara este Juzgado, en atención a lo anterior este Juzgado designo como perito valuador de la finca hipotecada al Ingeniero *****.

3.- Toda vez que el domicilio de la Ciudadana ***** , se encuentra fuera de esta jurisdicción, se ordenó girar atentos exhortos al Juez competente de la Ciudad de México, para que por su conducto y, en auxilio de las labores de este juzgado, le emplazara y corriera traslado en el domicilio proporcionado por la parte actora para tal efecto; lo cual no aconteció, según se advierte de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones a fojas 105, 183, 223 y 227 respectivamente.

4.- Por auto de fecha **catorce de octubre del dos mil veinte**, y al inferirse que ha quedado acreditado el desconocimiento del paradero de la parte demandada, se ordenó notificar a la demandada ***** , la radicación del procedimiento en que se actúa por medio de **edictos** ordenando su publicación por tres veces de tres en tres días en un periódico de mayor circulación en el Estado, así como en el Boletín Judicial, para que dentro del plazo de TREINTA DÍAS manifestará lo que a su derecho correspondiera en relación al presente procedimiento, asimismo se le requirió para que señalará domicilio para oír y

recibir notificaciones dentro de la competencia territorial de éste juzgado, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las posteriores notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos a través de la publicación en el Boletín Judicial. Emplazamiento que se realizó mediante publicaciones en los boletines judiciales números 7624, 7627 y 7360, así como en el periódico "Diario de Morelos", de fechas cuatro, nueve y doce de noviembre del dos mil veinte.

5.- Por auto de **veintitrés de febrero del dos mil veintiuno**, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el demandado, en virtud de no haber contestado la demanda entablada en su contra, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de diecisiete de enero del dos mil diecinueve, por lo que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le harían por medio de la publicación en el boletín judicial y señalando día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración, misma que se desahogó con fecha catorce de mayo del dos mil veintiuno, ordenando abrir el juicio a prueba por un plazo de CINCO DÍAS.

6.- Mediante auto de fecha **diecisiete de mayo del dos mil veintiuno**, se tuvo por ofrecidas las pruebas de la parte actora así como se tuvo por señalado fecha para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, misma que fue desahogada con fecha dieciséis de junio del año en curso, ordenando ser reservada la citación de turnar a resolver en definitiva.

7.- Por lo que tomando en consideración el estado procesal que guardaban los presentes autos en fecha **CINCO DÍAS** se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

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

I.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, en virtud de que en documento base de la acción que lo es el primer testimonio de la escritura pública ***** de *****, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la cláusula común o no financiera, específicamente en la cláusula Vigésima Octava, establecieron que para todo lo relacionado a la interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivaran de los actos que se consignaran, así como para la decisión sobre cualquier controversia que se llegare a suscitar con motivo de los mismos, las partes se sometían con renuncia expresa del fuero que les correspondiera o llegase a corresponderles por cualquier razón, a las leyes y a los tribunales competentes de la Ciudad de México o a los del lugar en donde se ubicara el inmueble materia de la escritura, a elección de la parte actora; por tanto, al haber elegido la parte actora someterse a la competencia de este Juzgado, debido a que el inmueble se encuentra dentro de la jurisdicción del mismo, se han actualizado las hipótesis previstas en los numerales conforme a los artículos 18, 25, 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, amén de que la vía elegida es la correcta de acuerdo al artículo 623 del mismo ordenamiento legal invocado.

II.- Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, que dispone 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. Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum” y legitimación**

“ad causam”; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde. En esa guisa, tenemos que la legitimación procesal se acreditó al exhibirse en autos, el primer testimonio de la escritura pública ***** de *****, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la cual se desprende que entre los actos jurídicos celebrados dentro de la misma, contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por una parte con “*****” a quien en lo sucesivo se le denomino como “EL BANCO”, misma que en ese acto fue representada por sus apoderados mancomunados la Licenciada ***** y el señor ***** y por la otra parte con *****, a quien en lo sucesivo se le denomino “EL ACREDITADO”; documento del cual se desprende que el inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca lo fue precisamente el bien inmueble identificado como la CASA HABITACIÓN ubicada en Calle ***** Temixco, Morelos, Estado de Morelos, con una superficie de *****, y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en ***** metros) colinda con lote número *****; AL SURESTE, en ***** metros) colinda con lote número *****; al NORESTE en dos trazos de ***** colinda con lote número ***** y ***** colinda con lote *****; y al SUROESTE en dos trazos de ***** y ***** colinda con calle *****.

Aunado a lo anterior la personería de los apoderados legales que comparecieron a juicio a nombre y representación de la accionante, en efecto se acreditó a través de la copia certificada de la escritura pública ***** de ***** levantada ante la fe del Licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Notario Titular de la Notaria Pública, Número 44, del Estado de México con residencia en Huixquilucan, de la que se desprende que los mismos pueden representar a la institución crediticia actora conjunta o separadamente de manera judicial y extrajudicial y ante cualquier persona o autoridad con las facultades generales y especiales aun las que requieren cláusula especial conforme a la ley especialmente las que se mencionan en el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal. Documentales públicas que no fueron objetadas o impugnadas por las partes por lo que de conformidad con los artículos 444 y 449 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, se les concede valor probatorio pleno. Amén de que fue debidamente emplazado el demandado por edictos que fueran publicados en el periodico "Diario de Morelos", así como por el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia, en fechas cuatro, nueve y doce de noviembre de dos mil veinte; en la forma y términos que para ello prevé la legislación de nuestro Estado, quien no contesto la demanda en su contra; quedando debidamente acreditada la legitimación pasiva de la parte demandada con el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria que obra en la escritura número ***** volumen ***** de fecha ***** pasada ante la fe del notario público número dos de Cuernavaca, Morelos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, documental a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 442 y 490

del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

“...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados...”.*

III.- El marco jurídico que rige el caso que nos ocupa se encuentra previsto en los artículos 2359, 2366, 2367, 2377 de la ley sustantiva civil vigente; así como en los dispositivos legales 623, 624, 631, 632 y 633 de la ley adjetiva civil vigente y demás relativos y aplicables al caso que nos ocupa.

IV.- Por metodología jurídica, se procede al estudio de la acción ejercitada y, tomando en cuenta que para que proceda la acción real hipotecaria, es preciso que el actor cumpla con diversos requisitos, como son entre otros, los dispuestos en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que establece que 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, 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 vigente en el Estado de Morelos.

Al respecto, la parte actora cumplió con estos

requisitos, pues tramitó en esta vía el pago del crédito de la hipoteca que sobre el bien inmueble propiedad de la demandada se constituyó, demostrando que el crédito consta en el otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado entre las partes, con fecha *****, el cual consta en el primer testimonio de la escritura pública *****, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, inscrito con el folio electrónico *****, documento al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

V.- Así también, se encuentran reunidos los requisitos que establece el artículo 624 de la ley adjetiva de la materia que dispone que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley y 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 a favor de tercero.

En este caso, por cuanto al primero de los requisitos que establece el dispositivo invocado, encontramos de las constancias de autos, que la parte actora cumplimenta lo dispuesto por dicho dispositivo, toda vez que exhibe como documento base de su acción de donde se deriva el crédito que se le otorgara al demandado, mediante el primer testimonio de la escritura pública ***** de *****, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaria Número

Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, ahora Instituto de servicios registrales y catastrales del Estado de Morelos, inscrito con el folio electrónico *****.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que la parte demandada dio motivo al vencimiento anticipado toda vez que la acreditada se abstuvo de pagar a su representada el importe de las mensualidades a las que quedó obligada conforme al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción incurriendo en mora, mismo incumplimiento que fue previsto en el contrato base de la acción, como se puede apreciar en la cláusula décima séptima, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso a) se estipuló como una de las causas del citado vencimiento lo era si el acreditado dejare de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obligó a realizar conforme al presente contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones, gasto u otros accesorios; por lo que, al desprenderse del estado de cuenta expedido por el contador facultado por la institución de crédito actora Contador Público Daniel Martínez Cruz, de tres de diciembre del dos mil dieciocho, que la parte demandada no ha dado cumplimiento al pago de las obligaciones que contrajera a partir del tres de agosto del dos mil dieciocho, puesto que de la misma se desprende el desglose de los conceptos reclamados al tres de diciembre del dos mil dieciocho; mismo que en este apartado se tiene por reproducido como si a la letra se insertase en aras de evitar repeticiones inútiles.

Por lo que, con la documental en comento y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley General de Instituciones de Crédito, con dicha certificación se acredita el saldo a cargo del deudor, el cual no fue objetado, en consecuencia, la misma surte plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 445 y 449 del Código Procesal Civil vigente en el

Estado de Morelos. Por lo que, el vencimiento anticipado también surte sus efectos en virtud de que el demandado no opuso defensas y excepciones; asimismo, no acredito estar al corriente en sus obligaciones de pago no obstante de tener la carga de la prueba; encontrándose con ello demostrado el adeudo a cargo de la demandada *****; sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la tesis jurisprudencial que a la letra versa:

“...PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIX, Pág. 173 A.D. 2020/58. Castro Osnaya. 5 votos

Vol. XIX, Pág. 173 A.D. 2174/58. Jorge Sayeg K. 5 votos

Vol. XXII, Pág. 329 A.D. 5381/57. Tomás Kasuki. 5 votos

Vol. XXIV, Pág. 149 A.D. 7100/58. Raquel Anaya Vda. De Serrano. Mayoría de 4 votos

Vol. LXVIII, Pág. 35 A.D. 2118/62. Luz García Lares Suc. 5 votos...”.

VI.- Lo anterior, lleva a considerar a la que resuelve, declarar procedente la acción ejercitada por la actora, como consecuencia lógica de que el demandado no opuso defensas y excepciones; por lo que, se declara el vencimiento anticipado del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre la hoy accionante ***** y por la otra ***** , la cual consta en el primer testimonio de la escritura pública ***** de ***** , tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por ello, al encontrarse acreditado el incumplimiento de la parte demandada por cuanto al pago de las obligaciones contraídas, que se dieran a partir del tres de agosto del dos mil dieciocho; se condena a la demandada ***** , al pago de la cantidad de \$***** , por concepto de **(suerte principal)** cantidad adeudada al día tres de diciembre de dos mil dieciocho, tal y como se desprende del Estado de Cuenta de fecha

tres de diciembre del dos mil dieciocho, de igual forma se les condena al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de **intereses ordinarios** vencidos generados del tres de agosto de dos mil dieciocho al tres de noviembre de dos mil dieciocho, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula séptima, los cuales quedarán cuantificados en el estado de cuenta base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; así se le condena al demandado al pago de la cantidad de \$*****, por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA**, derivado de la cláusula décimo primera del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, documento base de la acción, correspondiente del tres de agosto del dos mil dieciocho al tres de diciembre del dos mil dieciocho, así como los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia; de igual forma al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de **comisiones por cobranza generados** y no pagados del tres de agosto de dos mil dieciocho al tres de octubre del dos mil dieciocho, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la cláusula décimo primera del documento base de la acción, los cuales están cuantificados en el estado de cuenta base de la acción, sin ser el caso de condenar al pago de los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, en virtud de que contraviene a lo estipulado por las partes en la cláusula decimo primera del documento base de la acción, en la cual se estipuló que no se podrán cobrar durante el mismo periodo la comisión por cobranza de manera conjunta con los intereses moratorios; por otro lado, se absuelve a la demandada al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de **IVA por comisión por cobranza** generados y no pagados del tres de agosto de dos mil dieciocho al tres de octubre de dos mil dieciocho, en virtud de que los mismos no fueron pactados por las partes en la documental base de la acción; por otro lado, se condena a la demandada al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de **intereses moratorios**, generados a partir del cuatro de noviembre de dos mil dieciocho y hasta el

tres de diciembre de dos mil dieciocho, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula octava, los cuales están cuantificados en el estado de cuenta base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

Así también, se condena al demandado al pago de los gastos y costas que originara el presente asunto, en virtud de serles adversa la presente sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, en términos de lo dispuesto en los artículos 158 y 159 fracción I de la ley adjetiva civil vigente.

Por lo tanto, se concede al demandado a un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé, debido cumplimiento a lo ordenado en la misma, en la inteligencia de que en caso de no dar cumplimiento a lo que fuera condenado dentro del plazo concedido, se procederá al transe y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

Por lo expuesto y fundado, además de los dispositivos invocados, en los artículos 1º, 3º, 96 fracción IV, 105, 106, 107, 623, 624, 633 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, y la vía intentada es la indicada.

SEGUNDO.- La institución de crédito denominada *********, por conducto de sus apoderados legales Licenciados *********, probaron la acción deducida en contra de *********, quien no contesto la demanda instaurada en su contra, ni opuso defensas y excepciones; siguiéndose el juicio en su rebeldía, en

consecuencia;

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre la hoy accionante ***** y por la otra *****, la cual consta en el primer testimonio de la escritura pública ***** de *****, tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en consecuencia;

CUARTO.- Se condena a la demandada *****, al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de (suerte principal) que se generaran hasta el tres de diciembre del dos mil dieciocho, tal y como se desprende del Estado de Cuenta de fecha tres de diciembre del dos mil dieciocho, de igual forma se les condena al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de **intereses ordinarios** vencidos generados del tres de agosto de dos mil dieciocho al tres de noviembre de dos mil dieciocho, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula séptima, los cuales quedarán cuantificados en el estado de cuenta base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; así se le condena al demandado al pago de la cantidad de \$*****, por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA**, derivado de la cláusula décimo primera del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, documento base de la acción, correspondiente del tres de agosto del dos mil dieciocho al tres de diciembre del dos mil dieciocho, así como los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia; de igual forma al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de **comisiones por cobranza generados** y no pagados del tres de agosto de dos mil dieciocho al tres de octubre del dos mil dieciocho, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la cláusula décimo

primera del documento base de la acción, los cuales están cuantificados en el estado de cuenta base de la acción, sin ser el caso de condenar al pago de los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, en virtud de que contraviene a lo estipulado por las partes en la cláusula decimo primera del documento base de la acción, en la cual se estipuló que no se podrán cobrar durante el mismo periodo la comisión por cobranza de manera conjunta con los intereses moratorios; por otro lado, se absuelve a la demandada al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de **IVA por comisión por cobranza** generados y no pagados del tres de agosto de dos mil dieciocho al tres de octubre de dos mil dieciocho, en virtud de que los mismos no fueron pactados por las partes en la documental base de la acción; por otro lado, se condena a la demandada al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de **intereses moratorios**, generados del cuatro de noviembre de dos mil dieciocho y hasta el tres de diciembre de dos mil dieciocho, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula octava, los cuales están cuantificados en el estado de cuenta base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

QUINTO.- Así mismo, se condena al demandado al pago de los gastos y costas que originara el presente asunto, en virtud de serles adversa la presente sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

SEXTO.- Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que den debido cumplimiento a lo ordenado en la misma, en caso contrario, procédase al trance y remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la actora o a quién sus derechos represente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo

Expediente 1690/2020-2
Especial Hipotecario
Sentencia Definitiva
Segunda Secretaria

Distrito Judicial del Estado, por ante su Segundo Secretario de
Acuerdos Licenciado **JAIME ALBERTO REZA**, con legalmente
actúa y da fe.

MCC/MCV