

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos; diez de septiembre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **378/2018** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderado legal de **SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, ahora el cesionario **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la **Segunda Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

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

1.- Mediante escrito presentado el doce de septiembre de dos mil dieciocho, el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderado legal de **SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, promovió en la vía **Especial Hipotecaria** juicio contra **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y/o garantes hipotecarios, 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 Interés y Garantía Hipotecaria, que Celebran por una parte en su carácter de **ACREDITANTE “HIPOTECARIA SU CASITA” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, y los hoy demandados **CC. \*\*\*\*\***, en su carácter de **“ACREDITADOS”**”

y/o “**GARANTES HIPOTECARIOS**” que hizo constar en escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha **dieciséis de noviembre del año dos mil siete**, pasada ante la fe del **LICENCIADO HUGO MANUEL SALGADO BAHENA, ASPIRANTE A NOTARIO Y ACTUANDO EN SUSTITUCIÓN DEL LICENCIADO HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, titular de la Notaría Pública número **DOS** en Cuernavaca, Estado de Morelos. Contrato debidamente inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de Folio Real Electrónico “\*\*\*\*\*”, de fecha **veintisiete de febrero del año dos mil ocho**; Documental Pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a la presente como **ANEXO 3**; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

**B).-** El pago de la cantidad de **\$334,050.77 (TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CINCUENTA PESOS, CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**; por concepto de Saldo de Capital vencido del crédito otorgado por LA ACREDITANTE y constituido por el saldo insoluto vigente de **\$305,595.62 (TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS, CON SESENTA Y DOS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** más las amortizaciones vencidas y no pagadas de **\$28,455.15 (VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS, CON QUINCE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**; por lo que en consecuencia, la primera cantidad citada constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio y cantidad adeudada por este concepto. Saldo de Capital vencido acreditado por el Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, **C.P. \*\*\*\*\***, 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 acompañamos a la presente como **ANEXO 4**; y que menciona que el cómputo es al día **15 de junio de 2016**. 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 **\$104,871.89 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS, CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados al día **15 de junio de 2016**, 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 SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, 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;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

D).- El pago de la cantidad de **\$9,586.88 (NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS, OCHENTA Y OCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN**, generados al día **15 de junio de 2016**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta Certificado que a la presente demanda se anexa; más la cantidad que se sigan devengando por éste concepto hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA CUARTA Inciso B** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E).- El pago de la cantidad de **\$4,248.99 (CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS, CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMA DE SEGURO** generados y no pagados al día **15 de junio de 2016**, tal como se demuestra con el estado de cuenta 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 SEGUNDA** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, Basal.

F).- Ejecución y entrega de la Garantía Hipotecaria consignada en la **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA** del Contrato Base de la Acción, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

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

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

2. Por auto de **diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias por cuadruplicado, para que dos tanto fueran enviados al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para su inscripción correspondiente, otro tanto se le entregara a la parte actora y otro a los demandados, debiendo fijar la cédula hipotecaria en el

inmueble hipotecado; asimismo se ordenó emplazar y correr traslado a la demandada para que dentro del término de **CINCO DÍAS** produjera contestación a la demanda entablada en su contra y **requerirles** para que señalaran domicilio en esta Ciudad para oír y recibir toda clase de notificaciones, apercibiéndoles que de no hacerlo así, las subsecuentes aún las de carácter personal se les haría por medio del **Boletín Judicial** que se edita en este Tribunal; asimismo, se ordenó prevenir a los demandados para que a partir del emplazamiento y de la entrega de la cédula hipotecaria se les hiciera saber que quedaba la finca hipotecada en depósito judicial junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura deben considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca; manifestando si acepta o no la responsabilidad de depositario, requiriéndole para que designara perito valuador de su parte, designando como perito valuador de la parte actora al Licenciado \*\*\*\*\* y por parte de este Juzgado al Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**.

**3.-** Por auto de once de enero de dos mil diecinueve, tomando en consideración que de la razón actuarial de fecha tres de diciembre de dos mil dieciocho, se advertía que el inmueble materia del presente juicio, se encontraba desocupado y que al entrevistarse con el agente de seguridad en turno, fue informada de que la casa está desocupada desde hace dos años o más; y a solicitud de la parte actora se tuvo por designada como **depositaria judicial** del bien inmueble descrito a \*\*\*\*\*, quedando a cargo del promovente su presentación ante este Juzgado en días y horas hábiles, para efecto de que aceptara y protestara el cargo conferido en su favor, quien compareció el

**PODER JUDICIAL**

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

catorce de enero de dos mil diecinueve, a aceptar dicho cargo. Y por auto de **quince de enero de dos mil diecinueve**, se ordenó poner en posesión de manera **provisional** del referido bien inmueble, a la depositaria judicial antes citada, siempre y cuando el mismo se encontrara desocupado y levantando acta circunstanciada, ello hasta en tanto se resolviera en definitiva el presente juicio, autorizándose a solicitud del promovente para tales efecto, la fractura de cerraduras en caso de que fuera necesario, así como el cambio de chapas del mismo inmueble; lo que así aconteció el día **veinticinco de enero de dos mil diecinueve**.

4.- Mediante auto de veintinueve de enero de dos mil diecinueve, a solicitud del apoderado legal de la parte actora, se tuvo al mismo haciendo cambio de depositario judicial del inmueble materia de la presente litis para quedar en lugar de **\*\*\*\*\***, es decir como **nuevo depositario judicial** a **\*\*\*\*\***.

5.- Por autos de fechas trece de febrero y uno de marzo, ambos de dos mil diecinueve, se tuvieron por señalados y aclarados los domicilios para emplazar a los demandados **\*\*\*\*\***; y toda vez que los mismos se encontraban fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios se ordenó **girar atentos exhortos** al Juez Civil de Primera Instancia competente de la Ciudad de México y al Juez Civil de Primera Instancia competente del Distrito de Tlalnepantla, en el Estado de México, para que ordenara emplazar a los demandados antes citados.

6.- Por auto de diez de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, proporcionando el domicilio en el cual pudieran ser emplazados los demandados **\*\*\*\*\***, siendo el ubicado en **\*\*\*\*\***, debiendo el fedatario adscrito cerciorarse debidamente si era el domicilio correcto, ordenando girar de nueva cuenta atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia competente del Distrito de Tlalnepantla, con residencia en Naucalpan, en el Estado de México.

7.- Con fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la Certificadora adscrita a la Dirección Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual informó que se procedió a realizar en sus términos la **INSCRIPCIÓN DE CÉDULA HIPOTECARIA** quedando asentado en el folio electrónico número **396324** del Sistema Integral de Gestión Registral "SIGER", anexando la boleta de inscripción, oficio que se mandó agregar a sus autos para los efectos legales a que hubiere lugar.

8.- Por auto de veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, recaído al escrito de cuenta **9014**, se tuvo por precisado el domicilio correcto en el cual pudieran ser emplazados los demandados, en el cual se ordenó dar cumplimiento al auto de diez de septiembre la misma anualidad.

9.- Mediante auto de doce de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo a **\*\*\*\*\***, en su carácter de cesionario del crédito materia del presente asunto, personalidad que se acreditó y se le reconoció en término de la copia certificada del

**PODER JUDICIAL**

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

instrumento notarial \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Titular de la Notaría Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la que se hace constar que contiene **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITOS, DERECHOS CREDITICIOS, LITIGIOSOS, ADJUDICATARIOS Y DERECHOS DERIVADOS DE LOS MISMOS**, que celebraron por una parte “ADMINISTRADORA FOME 1”, **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en lo sucesivo “CEDENTE”, representada por “ZENDERE HOLDING I”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, a su vez representada por el **Licenciado \*\*\*\*\***, y de la otra parte la señora \*\*\*\*\* , en lo sucesivo el “CESIONARIO”, mismo que se manda agregar a sus autos para los efectos legales a que haya lugar. Teniéndose por reconocida personalidad jurídica como cesionaria de los derechos de créditos, derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos, ahora parte actora en el presente juicio; con lo que se ordenó dar vista a la parte demandada \*\*\*\*\* , para su conocimiento, por un plazo de **TRES DÍAS** para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera, **apercibidos** que en caso omiso se les tendría por perdido su derecho para tales efectos; en consecuencia, **se ordenó realizar el cambio de carátula y anotaciones correspondientes en el libro de Gobierno,** en el que se tenga como parte actora a \*\*\*\*\* .

10.- Por auto de **seis de diciembre de dos mil diecinueve**, se tuvo por proporcionado el domicilio en el cual podían ser emplazados los demandados \*\*\*\*\* siendo el ubicado en

\*\*\*\*\*; debiendo el fedatario adscrito cerciorarse debidamente si era el domicilio correcto, ordenando girar de nueva cuenta atento exhorto al Juez Civil competente de la Ciudad de México, para que en auxilio de las labores de este Juzgado emplazara a la parte demandada. Y por auto de **trece de enero de dos mil veinte**, se ordenó expedir de nueva cuenta las cédulas hipotecarias a que se hizo referencia en el escrito de cuenta **315**.

**11.-** Por auto de veintiuno de septiembre de dos mil veinte, toda vez que de las razones actuariales que obran agregadas en autos, se advertía la imposibilidad que se tuvo para emplazar a la parte demandada **\*\*\*\*\***, por lo que se ordenó girar atentos oficios al **Instituto Nacional Electoral, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Secretaría de Movilidad y Transporte, Cablemas Telecomunicaciones S.A. de C.V., Comisión Estatal de Seguridad y Secretaría de Relaciones Exteriores**, a efecto de que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** informaran si en sus archivos se encontraba registrado algún domicilio a nombre de dichos demandados, y en caso de ser afirmativo lo hicieran del conocimiento a este Juzgado.

**12.-** Con fecha siete de octubre de dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio **UJ/4493/2020**, suscrito por el Jefe de la Unidad Jurídica del **ISSSTE**, mediante el cual da contestación a lo solicitado mediante oficio número **993/2020**, informando que habiéndose consultado por nombre en la base de datos del Subsistema de Afiliación, Vigencia de Derechos y Cobranzas del



**PODER JUDICIAL**

Sistema Integral de Prestaciones Económicas (SIPE-AVC) no se localizó registro de \*\*\*\*\*.

13.- Por auto de ocho de octubre de dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio **SMYT/DGJ/2677/X/2020**, signado por el Director General Jurídico de la Secretaría de Movilidad y Transporte, mediante el cual informó que derivado de la búsqueda en la base de datos del servicio de control vehicular se advierte que no se encontró registro de \*\*\*\*\*.

14.- Mediante diverso auto de **ocho de octubre de dos mil veinte**, se tuvo por recibido el oficio número **INE/JLE/MOR/VRFE/1500/2020**, suscrito por la Vocal del Registro Federal de Electores del Instituto Nacional Electoral, mediante el cual informó que después de haber realizado la búsqueda de los demandados, efectuada en el Centro Estatal de consulta Electoral y Orientación Ciudadana, no se encontró registro de los mismos.

15.- Con fecha ocho de octubre de dos mil veinte, se tuvieron por exhibidos los acuses de recibido de los oficios números **991, 992, 993, 994, 995 y 1009**, así como, devolviendo el oficio **996**, por el motivo que expone, ordenándose girar atentos oficios a la **SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, DELEGACIÓN MORELOS** y a la **COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD**, en términos de lo ordenado por auto de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veinte.

**16.-** Con fecha doce de octubre de dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio **CES/DGJ/14960/2020-MS**, suscrito por el Director General Jurídico de la Comisión Estatal de Seguridad Pública del Estado de Morelos, dando contestación al oficio **995**, con el cual se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera.

**17.-** Por diverso auto de doce de octubre del año de dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio número **189001410100/1031-CIV-R**, suscrito por el apoderado legal del Instituto Mexicano del Seguro Social, mediante el cual informó lo solicitado mediante oficio **992**, de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinte. Y por auto de la misma fecha, se tuvo a **\*\*\*\*\***, en representación de la **“CABLEMAS TELECOMUNICACIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, dando contestación al oficio número **994**, con el cual se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera.

**18.-** Por auto de diecinueve de octubre de dos mil veinte, recaído al escrito de cuenta **4980**, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, desahogando en tiempo y forma la vista ordenada por auto de doce de octubre de dos mil veinte, y por señalado como domicilio para emplazar a los demandados **\*\*\*\*\***, y al advertirse que los domicilios proporcionados se encontraban fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar **atento exhorto al Juez Civil Competente en la Ciudad de México**,

**PODER JUDICIAL**

para que en auxilio de las labores de este Juzgado, diera cumplimiento a lo anterior.

19.- Por auto de veinte de noviembre de dos mil veinte, se ordenó girara oficio a **CFE, SUMINISTRADOR DE SUMINISTROS BÁSICOS**, en términos de lo ordenado por auto de veintiuno de septiembre de dos mil veinte.

20.- Mediante auto de veinticinco de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio número **DM04380/2020**, signado por la Subdelegada de la Secretaría de Relaciones Exteriores de Morelos, mediante el cual informa lo solicitado mediante oficio **1440**, teniéndose por hechas sus manifestaciones, y con el contenido del mismo se ordenó dar vista a la parte actora, para que dentro del plazo de **TRES DÍAS**, manifestara lo que a su derecho conviniera.

21.- Con fecha cuatro de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio **DOM-SSB/CS-1295/2020**, suscrito por el Representante Legal de CFE Suministrador de Servicios Básicos, mediante el cual informa que una vez realizada una búsqueda minuciosa en el archivo general de ese Organismo denominado SICOM (Sistema Comercial), se informa que no se encontró domicilio registrado a nombre de **\*\*\*\*\***.

22.- Por auto de **diecisiete de febrero de dos mil veintiuno**, se tuvieron por señalados los domicilios proporcionados por el apoderado legal de la parte actora

mediante escrito de cuenta **106**, para efecto de emplazar a los demandados **\*\*\*\*\***; y al advertirse que dichos domicilios se encontraban fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar **atento exhorto al Juez Civil Competente en la Ciudad de México**, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, diera cumplimiento a lo antes ordenado; asimismo, mediante acuerdo de **cinco de marzo de dos mil veintiuno**, para efecto de dar cumplimiento a lo ordenado mediante auto de diecisiete de febrero del año en curso, es decir, para emplazar al demandado **\*\*\*\*\*** el exhorto ordenado debía girarse al **Juez Civil en turno del Distrito Judicial de Tlalnepantla, con residencia en Naucalpan, Estado de México**, autorizando para su diligenciación a los Licenciados y personas que indicó en su escrito de cuenta **676**.

**23.-** Con fecha veintinueve de abril de dos mil veintiuno, el Notificador adscrito al Juzgado Quinto de lo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Tlalnepantla, con Residencia en Naucalpan, Estado de México, procedió a emplazar al demandado **\*\*\*\*\***.

**24.-** Por auto de veinte de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por perdido el derecho del demandado **\*\*\*\*\*** para dar contestación a la demanda instaurada en su contra en el plazo concedido para tal efecto, ordenando hacerle las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal por medio de la publicación en el **Boletín Judicial** que edita este H. Tribunal.

**PODER JUDICIAL**

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

25.- Por auto de treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, advirtiéndose que fueron agotados los domicilios proporcionados por las diferentes dependencias a las que se solicitó realizaran la búsqueda, como consta en autos; en consecuencia se ordenó emplazar a \*\*\*\*\* mediante **edictos** que se publicarían por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial y en el periódico de mayor circulación (pudiendo estos ser a su elección La Unión de Morelos o Diario de Morelos), haciéndole saber que debía presentarse ante este Juzgado dentro del término de **TREINTA DÍAS**, contados a partir del día siguiente al de la última publicación, quedando a su disposición en la Secretaría de este Juzgado las copias de traslado de la demanda y sus anexos, asimismo, para que designara domicilio procesal para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos a través de la publicación en el Boletín Judicial.

26.- Mediante auto de veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se tuvo a \*\*\*\*\*, en su carácter de Cesionario del Crédito del Bien inmueble materia del presente asunto, personalidad que acreditó y le fue reconocida en términos de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, Licenciado Manuel Carmona Gándara, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en fecha catorce de junio de dos mil veintiuno, bajo el folio electrónico número \*\*\*\*\*, de la que se advierte que contiene el contrato de

Cesión de Onerosa de Créditos Derechos Crediticios, Litigiosos, Adjudicatarios y Derechos Derivados de los mismos, que celebraron por una parte la señora \*\*\*\*\* en lo sucesivo “**EL CEDENTE**“, y de la otra el señor \*\*\*\*\*, en lo sucesivo “**EL CESIONARIO**“, respecto del inmueble identificado como: \*\*\*\*\* , inmueble que se encuentra inscrito bajo el folio electrónico número \*\*\*\*\*; con lo cual se ordenó dar vista a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor y garante hipotecario, para su conocimiento y para que en un plazo de **TRES DÍAS** manifestaran lo que a su derecho correspondiera, apercibidos que en caso omiso, se les tendría por perdido su derecho para tales efectos. Derivado de lo anterior, se ordenó realizar el cambio de carátula y las anotaciones correspondientes en el libro de Gobierno, en el que se tuviera como parte actora en el presente juicio a \*\*\*\*\* .

**27.-** Mediante auto de veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de los edictos de fechas **quince, dieciocho y veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, publicados en el periódico “Diario de Morelos”, y en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia, mismas que se mandaron agregar a los presentes autos.

**28.-** Por auto de cinco de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por perdido el derecho de la demandada \*\*\*\*\* , para dar contestación a la demanda instaurada en su contra en el plazo concedido para tal efecto, teniéndosele como **rebelde**, ordenando hacerle las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter

**PODER JUDICIAL**

personal a través de la publicación en el **Boletín Judicial**; asimismo, se ordenó notificar a los demandados **\*\*\*\*\***, el auto de **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**.

**29.-** Por auto de dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, toda vez que los demandados fueron debidamente notificados del auto de fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **632** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y como lo solicitó el abogado patrono de la parte actora, **se ordenó citar a las partes para oír la sentencia definitiva que en derecho procediera**, misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente y;

**CONSIDERANDO:**

**I.- Competencia.** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del 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, toda vez que en el apartado de **Cláusulas Generales no financieras** en la cláusula **CUARTA. JURISDICCIÓN VIGÉSIMA OCTAVA** del **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria** exhibido como base de la acción, las partes pactaron someterse para la interpretación y cumplimiento de los actos jurídicos contenidos en él derechos y obligaciones que derivaran de los actos que se consignaran en ese instrumento, a la competencia de los Tribunales competentes

del lugar donde se ubicara el inmueble objeto de dicho contrato, a elección de la parte actora; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para conocer del presente juicio.

**II.- PROCEDENCIA DE LA VÍA.** La vía elegida por la actora es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los arábigos **623** y **624** de la ley adjetiva civil vigente en esta entidad, 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 número \*\*\*\*\* de fecha **DIECISÉIS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL SIETE**, pasada ante la fe del **Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría número **DOS** y del Patrimonio Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, exhibida en **primer testimonio**, documental en la que se hizo constar entre diversos actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*, de fecha **dieciséis de noviembre de dos mil siete**, mismo que tiene cláusula de vencimiento anticipado, por lo que se actualizan los supuestos de procedencia de la vía previstos en los dispositivos legales referidos.

**III.- LEGITIMACIÓN PROCESAL.** Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se procede en



**PODER JUDICIAL**

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

primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; 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.

Por cuanto a este aspecto, dispone el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable en el Estado:

**“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 nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”.

En este sentido, es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, la procedencia del juicio; y la **legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el

presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Respalda al criterio anterior la siguiente tesis:

“Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

**LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.”

**PODER JUDICIAL**

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

En este tenor, primer lugar la **legitimación en el proceso** de la parte actora se acredita con la **escritura pública número \*\*\*\*\***, de fecha **DIECISÉIS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL SIETE**, pasada ante la fe del **Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría número **DOS** y del Patrimonio Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, exhibida en **primer testimonio**, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico Inmobiliario **\*\*\*\*\***, en la que se hizo constar entre diversos actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte en su carácter de ACREDITANTE **“HIPOTECARIA SU CASITA” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, y los hoy demandados **CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en su carácter de **“ACREDITADOS” y/o “GARANTES HIPOTECARIOS”**; asimismo, como se acredita con las copias certificadas de las escrituras públicas número **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** de fechas cinco de septiembre y tres de octubre, ambas de dos mil ocho, pasadas ante la fe del Notario Público **218** del Distrito Federal, la persona moral denominada **Hipotecaria Su Casita, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado**, cambió su denominación para quedar como **Hipotecaria Su Casita, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada**.

Asimismo, cabe señalar que mediante escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha cinco de julio de dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del Notario Público Número **143** del Estado de México, que contiene la compulsas de la escritura pública \*\*\*\*\*, de fecha veintiocho de febrero de dos mil doce, que contiene la compulsas del contrato de fideicomiso irrevocable de administración del tres de febrero de dos mil diez, identificado con el número “\*\*\*\*\*”, con sus respectivos convenios modificatorios, así como el Contrato de Cesión de Derechos de crédito del \*\*\*\*\*, con sus respectivos anexos incluyendo las cartas addendum y del contrato de cesión de derechos de cobro sobre los inmuebles relacionados con los derechos de crédito de veinticuatro de septiembre de dos mil diez en relación con la identificación de los archivos fideicomitidos aportados al referido fideicomiso y del contrato de prestación de Servicios de Administración y Cobranza de fecha veintidós de febrero de dos mil once, modificado mediante convenio modificatorio al contrato de prestación de Servicios de Administración y Cobranza de fecha veintinueve de marzo de dos mil once; en relación con la identificación de los activos fideicomitidos aportados al Fideicomiso “\*\*\*\*\*” (\*\*\*\*\*); así como en relación con la identificación de los activos fideicomitidos del Fideicomiso identificado con el número “\*\*\*\*\*” (\*\*\*\*\*) que corresponden a los activos administrativos por “SOLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO Múltiple, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE antes “IXE SOLUCIONES”, SOCIEDAD ANONIA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO

**PODER JUDICIAL**

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

MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE COMO CAUSAHABIENTE DE “SOLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, misma que realizó a la solicitud de “HSBC MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de FIDUCIARIO del fideicomiso identificado con el número \*\*\*\*\*“ (\*\*\*\*\*”) representado por “SOLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS” SOCIEDAD ANOMIA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE antes “IXE SOLUCIONES”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERA BANORTE COMO CAUSAHABIENTE DE “SOLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de administrador de los activos que se encuentran afectos al fideicomiso mencionado, representada a su vez por los Licenciados \*\*\*\*\*; asimismo, de dicho documento se advierte la transcripción de lo siguiente: “...DEL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS de fecha \*\*\*\*\*”, con sus correspondientes CARTAS ADDENDUMM, con fecha \*\*\*\*\* se celebró el “Contrato de Cesión de Derechos entre Hipotecaria Su Casita, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada en su carácter de Cedente y HSBC MÉXICO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso irrevocable de

Administración, Fuente de Pago y Garantía identificado con el número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), mediante el cual Hipotecaria Su Casita, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada cedió al Fideicomiso \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), la propiedad y titularidad de los Derechos de Crédito que se describen en el Anexo "A" de dicho contrato..."; asimismo, de la misma copia certificada de la escritura \*\*\*\*\* , de la cláusula **SEGUNDA** en la foja nueve, se establece lo siguiente: "Que dentro de la compulsión realizada y a solicitud de los comparecientes, queda identificado como activo Fideicomisario y administrado por "SOLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE antes IXE SOLUCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERA BANORTE COMO CAUSAHABIENTE DE "SOLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los deudores \*\*\*\*\* ...".

Por otro lado, la personalidad jurídica de los Licenciados \*\*\*\*\* quien compareció en representación legal de **SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, se encuentra acreditada con la **copia certificada** de la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha doce de febrero de dos mil catorce, pasada ante la fe del Notario

**PODER JUDICIAL**

Público número Ochenta y cinco del Estado de México, actuando como suplente y en el protocolo del Titular de la Notaría número cuarenta y cuatro del Estado de México, con residencia en Huixquilucan.

De igual forma, se tuvo a se tuvo a \*\*\*\*\*, en su carácter de cesionario del crédito materia del presente asunto, personalidad que se acreditó y se le reconoció en término de la copia certificada del instrumento notarial \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la que se hace constar que contiene **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITOS, DERECHOS CREDITICIOS, LITIGIOSOS, ADJUDICATARIOS Y DERECHOS DERIVADOS DE LOS MISMOS**, que celebraron por una parte “ADMINISTRADORA FOME 1”, **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en lo sucesivo “CEDENTE”, representada por “ZENDERE HOLDING I”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, a su vez representada por el **Licenciado \*\*\*\*\***, y de la otra parte la señora \*\*\*\*\*, en lo sucesivo el “CESIONARIO”

Respecto a la ahora parte actora \*\*\*\*\*, en su carácter de Cesionario del Crédito del Bien inmueble materia del presente asunto, cuya legitimación se tiene por acreditada y reconocida en términos de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, Licenciado Manuel Carmona Gándara,

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

debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en fecha catorce de junio de dos mil veintiuno, bajo el folio electrónico número \*\*\*\*\*, de la que se advierte que contiene el **Contrato de Cesión de Onerosa** de Créditos Derechos Crediticios, Litigiosos, Adjudicatarios y Derechos Derivados de los mismos, que celebraron por una parte la señora \*\*\*\*\* en lo sucesivo **“EL CEDENTE“**, y de la otra el señor \*\*\*\*\* , en lo sucesivo **“EL CESIONARIO“**, respecto del **inmueble identificado como: \*\*\*\*\***, inmueble que se encuentra inscrito bajo el folio electrónico número \*\*\*\*\*.

Documentales a las que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al haber sido otorgada por depositarios de la fe pública y con las que se acredita tanto la legitimación activa en el proceso, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, como la legitimación pasiva de los demandados \*\*\*\*\* , en el presente juicio.

**IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Una vez precisado lo anterior, se procede a analizar la acción ejercitada por **SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, ahora su cesionario \*\*\*\*\* quien demandó de \*\*\*\*\* , las prestaciones que quedaron precisadas en el resultando primero de este fallo y que en este apartado se tiene por reproducidas en obvio de repeticiones.



**PODER JUDICIAL**

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.

**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.

Quando 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 **DIECISÉIS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL SIETE**, pasada ante la fe del **Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría número **DOS** y del Patrimonio Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, exhibida en **primer testimonio**, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* , en la que se hizo constar entre diversos actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte en su carácter de

**PODER JUDICIAL**

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

ACREDITANTE **“HIPOTECARIA SU CASITA” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, y los hoy demandados **CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en su carácter de **“ACREDITADOS” y/o “GARANTES HIPOTECARIOS”**; de igual forma, se advierte que el cumplimiento del crédito hipotecario es de anticiparse de conformidad con la cláusula **DÉCIMA TERCERA** del contrato basal.

Del mismo modo, en el **contrato de apertura de crédito** referido, las partes pactaron en la cláusula **SEGUNDA** financiera que el importe del crédito fue por la cantidad de **\$372,483.26 (TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 26/100 M.N.)**, el cual se destinaría a la adquisición del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, mismo inmueble que acorde a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** se constituyó como **garantía hipotecaria**.

También se pactó en la cláusula **TERCERA** del contrato basal se estableció que a la firma del mismo, el acreditado dispuso del importe del crédito señalado y se extendió el recibo más amplio y eficaz que en derecho procediera por la cantidad dispuesta. Asimismo, en la cláusula **CUARTA** del mismo contrato, se estipuló el pago de **COMISIONES** que se cobraría al acreditado, con motivo del contrato basal, y que conforman el pago de las siguientes comisiones: **A) La cantidad equivalente al 2.25% (dos punto veinticinco)**, calculado sobre el monto del crédito, por concepto de comisión por apertura, mismo que fue pagado a la firma del mismo, así como **B) La cantidad**

equivalente a **\$299.59 (DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL)** mensuales por concepto de comisión de administración.

De igual forma, en la **QUINTA** del contrato mencionado, se pactó que a partir de la firma del mismo, el ACREDITADO se obligó a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses, accesorios y comisiones que se estipularon, mediante **doscientos cuarenta** pagos o amortizaciones mensuales vencidos que serían por la cantidad de **\$4,466.06 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESO SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**.

Por otra parte, en las **cláusulas SEXTA y OCTAVA financieras**, se pactó la obligación del acreditado de pagar **intereses ordinarios** sobre saldos insolutos mensuales del crédito, a razón de una tasa anual de **doce punto veinticinco por ciento**, así como **intereses moratorios**, que se determinarían multiplicando por el factor dos punto cero, la tasa de interés ordinaria, y que se calcularía sobre los pagos vencidos de capital a su cargo, y se causarían durante todo el tiempo que se encontraran insolutas las cantidades vencidas y no pagadas; de igual forma, en la cláusula **SÉPTIMA** se pactó que el plazo máximo de dicho contrato sería de **QUINCE AÑOS**.

Asimismo, en la **cláusula DÉCIMA TERCERA** se estableció que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en dicho contrato por parte del acreditado, se daría por **vencido anticipadamente** el plazo para

**PODER JUDICIAL**

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

el pago del crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previsto en dicho contrato o derivados de él; y si en particular, ocurriesen cualquiera de los siguientes eventos: **“A) Si “EL ACREDITADO” deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al contrato.”**

A la documental pública antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 447 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido objetada por la parte demandada.

Relacionada con la anterior documental obra en autos la **documental privada** exhibida por la parte actora consistente en el **Estado de Cuenta Certificado**, emitido por el Contador Público **\*\*\*\*\***, con número de Cédula Profesional **\*\*\*\*\***, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; en el cual se desglosa el adeudo de los demandados **\*\*\*\*\***, que reclama la actora en el presente juicio, al día **quince de junio de dos mil dieciséis**, y que es, por disposición de Ley, el documento idóneo para determinarlo; documental privada que al no ser objetada por la contraria se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **391, 449 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

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 parte actora, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por 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 **quince de diciembre de dos mil trece**; que se tiene por confesado por la parte demandada 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 administrada con el estado de cuenta certificado por Contador Público facultado por la institución actora, del que se desprende el capital vencido, se acredita el incumplimiento de pago por parte de los demandados **\*\*\*\*\***; máxime que es a los demandados a quien les correspondía demostrar no adeudar

**PODER JUDICIAL**

lo que se les demanda por haber pagado parcial o totalmente, situación que no ocurrió en el presente asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, las jurisprudenciales que a la letra dictan:

“Época: Décima Época  
Registro: 2019909  
Instancia: Primera Sala  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Publicación: viernes 24 de mayo de 2019 10:29 h  
Materia(s): (Civil)  
Tesis: 1a./J. 33/2019 (10a.)

**CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT. LA RESCISIÓN Y VENCIMIENTO ANTICIPADO PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 49, PÁRRAFO PRIMERO, DE LA LEY RESPECTIVA, CONSTITUYEN UNA SOLA ACCIÓN.**

El artículo 49, párrafo primero, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al establecer que los créditos que otorga el Instituto "se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente", cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos, no hace referencia a dos acciones diferenciadas e incompatibles entre sí, sino que atendiendo al postulado del legislador racional, debe entenderse que en dicha disposición la rescisión es considerada como una forma de terminación de las condiciones originalmente pactadas en el contrato de crédito para hacerlo exigible de inmediato; por lo cual, en esta norma especial, la rescisión da lugar al vencimiento anticipado del crédito, de modo que pueden verse como una unidad de acción. Lo anterior es así, porque aunque en el derecho común la rescisión implica la terminación del vínculo de reciprocidad existente entre las partes y que éstas ya no estén obligadas al cumplimiento de lo convenido, a diferencia del vencimiento anticipado previsto en los créditos mercantiles que implica la exigibilidad inmediata de la obligación de pago, lo cierto es que tratándose de los créditos otorgados por el infonavit, distintos a los aplicados para la adquisición de vivienda financiada directamente por dicho Instituto, se tiene una norma especial en que la rescisión tiene la consecuencia del vencimiento anticipado del crédito, como igualmente ocurre con los créditos refaccionarios y de habilitación o avío que, con los créditos otorgados por aquél, comparten la característica de ser créditos de destino o con un fin legalmente

asignado, cuya violación genera exactamente la misma consecuencia de la rescisión y vencimiento anticipado de la obligación, como se advierte de los artículos 327 y 328 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

#### PRIMERA SALA

Contradicción de tesis 232/2018. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, el actual Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, antes el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Quinto Circuito. 13 de febrero de 2019. Cinco votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Luis María Aguilar Morales, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá. Ponente: Juan Luis González Alcántara Carrancá. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

#### Criterios contendientes:

El emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 169/2018, en el que consideró que el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores no constituye fundamento válido de la acción de vencimiento anticipado y que, por tanto, para que ésta prospere se necesita de la previsión de causas de vencimiento anticipado en el contrato de crédito.

El emitido por el actual Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, antes Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 564/2010, en el que consideró que el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores no puede servir de base para fundar la acción de vencimiento anticipado, sino solamente para la de rescisión del contrato de crédito (parte de la premisa de que se trata de dos acciones distintas), de manera que se requeriría estipulación contractual sobre causas de vencimiento anticipado para que la primera de dichas acciones pudiera prosperar.

El emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Quinto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 535/2015, en el que determinó que el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores sí puede servir para fundar la acción de vencimiento anticipado, ya que claramente faculta al Instituto para tener por rescindidos y vencidos anticipadamente los créditos cuando se incurra en alguna de las causales de violación previstas en el contrato. Asimismo, estimó que la ley es aplicable aunque no haya estipulación expresa en el contrato sobre las causas de vencimiento anticipado, pues el crédito



**PODER JUDICIAL**

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

a los trabajadores se rige no sólo por el contrato, sino también por la mencionada ley.

Tesis de jurisprudencia 33/2019 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de diez de abril de dos mil diecinueve.

Esta tesis se publicó el viernes 24 de mayo de 2019 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 27 de mayo de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Época: Décima Época

Registro: 160301

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Libro V, Febrero de 2012 Tomo 3

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.)

Pag: 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”.**

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 **SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE, ahora el cesionario \*\*\*\*\***, y en tal virtud, **se declara vencido anticipadamente** el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado el \*\*\*\*\*, entre **“HIPOTECARIA SU CASITA” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, en su carácter de ACREDITANTE y los hoy demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de **“ACREDITADOS” y/o “GARANTES HIPOTECARIOS”**, el cual se hizo constar en la **escritura pública número \*\*\*\*\***, de

**PODER JUDICIAL**

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

fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del **Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría número **DOS** y del Patrimonio Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, exhibida en **primer testimonio**, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*, por actualizarse la causal prevista **en el inciso A) de la cláusula DÉCIMA TERCERA del referido contrato**, en virtud del incumplimiento de pago en los términos convenidos, a partir del **quince de diciembre de dos mil trece**.

Como consecuencia de lo anterior, se condena a los demandados \*\*\*\*\*, a pagar la cantidad de **\$334,050.77 (TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CINCUENTA PESOS 77/100 M.N.)** por concepto de Saldo de Capital vencido, constituido por el saldo insoluto vigente de \$305,595.62 (TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 62/100 M.N.), más las amortizaciones vencidas y no pagadas de \$28,455.15 (VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 15/100 M.N.), que constituye la **Suerte Principal**; al pago de **\$104,871.89 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 89/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Ordinarios** generados al día **quince de junio de dos mil dieciséis**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, exhibido

como base de la acción; **al pago de \$9,586.88 (NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 88/100 M.N.)**, por concepto de **Comisión por Administración**, generados al día **quince de junio de dos mil dieciséis**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta Certificado que a la presente demanda se anexa; más la cantidad que se sigan devengando por éste concepto hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA CUARTA Inciso B** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, exhibido como documento base de la acción; **al pago de \$4,248.99 (CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 99/100 M.N.)**, por concepto de **Prima de Seguro** generados y no pagados al día **quince de junio de dos mil dieciséis**, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** del Contrato basal de la acción.

En este tenor, se concede a los demandados **\*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den 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.

V.- Dado que la presente resolución es adversa a los demandados **\*\*\*\*\***, se les condena al pago de **gastos y costas** de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos **156 y 158** de la Ley Adjetiva 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 Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, 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 el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderado legal de **SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, ahora su cesionario **\*\*\*\*\***, **sí acreditó** la acción que ejercitó 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 Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado el **\*\*\*\*\***, entre **“HIPOTECARIA SU CASITA” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, en su carácter de ACREDITANTE y los hoy demandados **\*\*\*\*\* y**

\*\*\*\*\*, en su carácter de “**ACREDITADOS**” y/o “**GARANTES HIPOTECARIOS**”, el cual se hizo constar en la **escritura pública número \*\*\*\*\***, de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del **Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría número **DOS** y del Patrimonio Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, exhibida en **primer testimonio**, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* , por actualizarse la causal prevista **en el inciso A) de la cláusula DÉCIMA TERCERA del referido contrato**, en virtud del incumplimiento de pago en los términos convenidos, a partir del **quince de diciembre de dos mil trece**; como consecuencia;

**CUARTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$334,050.77 (TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CINCUENTA PESOS 77/100 M.N.)** por concepto de Saldo de Capital vencido, constituido por el saldo insoluto vigente de \$305,595.62 (TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 62/100 M.N.), más las amortizaciones vencidas y no pagadas de \$28,455.15 (VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 15/100 M.N.), que constituye la **Suerte Principal**.

**QUINTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* , al pago de **\$104,871.89 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 89/100 M.N.)**, por concepto de

**PODER JUDICIAL**

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

Intereses Ordinarios generados al día **quince de junio de dos mil dieciséis**, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, exhibido como base de la acción, mismos que se cuantificarán y liquidarán en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, al pago de **\$9,586.88 (NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 88/100 M.N.)**, por concepto de Comisión por Administración, generado al día **quince de junio de dos mil dieciséis**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta Certificado que a la presente demanda se anexa; más la cantidad que se sigan devengando por éste concepto hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA CUARTA Inciso B** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, misma que se cuantificará y liquidarán en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, al pago de **\$4,248.99 (CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 99/100 M.N.)**, por concepto de Prima de Seguro generados y no pagados al día **quince de junio de dos mil dieciséis**, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos

de lo pactado en la **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** del Contrato basal de la acción.

**OCTAVO.-** Se concede a los demandados **\*\*\*\*\*** un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den 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.

**NOVENO.-** En virtud de que la presente resolución le es adversa a los demandados **\*\*\*\*\***, se condena a los mismos 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 Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **YESENIA ORTEGA MONDRAGÓN**, con quien actúa y da fe.