



**PODER JUDICIAL**

**SENTENCIA DEFINITIVA**

**Xochitepec, Morelos, dieciocho de febrero del dos mil veintidós. -**

- - - **V I S T O S**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **378/2020** antes **902/2019-2**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, por conducto de sus apoderados legales Licenciados **Rafael Álvarez Pacheco y/o Jorge Enrique Hernández Cazares**, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría, y;

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

**1.-** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el día **dos de octubre de dos mil diecinueve**, los Licenciados **Rafael Álvarez Pacheco y Jorge Enrique Hernández Cazares**, apoderados legales de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, demandaron en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

"...a).- La declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte el **C. \*\*\*\*\***, en su carácter de ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, el cual se hizo constar del Instrumento Público Número 209,966 de fecha 19 de Diciembre de 2008, pasado ante la fe del LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA Notario Público Número 02 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del día *31 de Mayo de 2019*, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Segunda del *Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria*

base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes: **b).**- El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*) **S 62/100 M.N.)** por concepto de Saldo Insoluto del Crédito, adeudado al día 31 de agosto del 2019; tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo establecido en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, cantidad dispuesta conforme a la Cláusula Segunda del contrato mencionado; **c).**- El pago por concepto de Amortizaciones mensuales vencidas y no pagadas generadas al 31 de Agosto de 2019, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y las cuales se han generado de conformidad con lo pactado en la Cláusula Octava del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, más lo que se siga generando hasta la total solución del adeudo, mismas que serán liquidadas en ejecución de sentencia; **d).**- El pago de la cantidad de **\$2,207.95 (DOS MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS 95/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios o normales devengados sobre saldos insolutos y no pagados, mismos que se han generado al día 31 de Agosto de 2019, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales están calculados conforme a lo pactado en la Cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo; **e).**- El pago de la cantidad de **\$85.18 (OCHENTA Y CINCO PESOS 18/100 M.N.)** por concepto de Intereses Moratorios generados y no pagados generados al día 31 de agosto de 2019, tal y como se deduce del Estado de cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada con forme a lo pactado en la Cláusula Sexta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; **f).**- Para el caso de que la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas y no dé cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto; por lo cual solicito y le demando que dentro del procedimiento de ejecución forzosa, se haga trance y remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de nuestra representada y que corresponde al inmueble identificado como **LOTE \*\*\*\*\***, del condominio horizontal denominado \*\*\*\*\* que se realiza sobre el bien inmueble resultante de la fusión de los predios identificados con las cuentas catastrales número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), que corresponden a los inmuebles identificados como **PARCELAS** número \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , **Z UNO, P DOS**, de los terrenos que formaron el Ejido de Temixco, Municipio del mismo nombre, Estado de Morelos, con ubicación en \*\*\*\*\* , Colonia \*\*\*\*\* , en Temixco, Morelos. **g).**- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento...".



## PODER JUDICIAL

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

Manifestaron como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso.

**2.-** Por auto de fecha **tres de octubre de dos mil diecinueve**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, y toda vez que el crédito que se reclama consta en la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la propiedad y Comercio del Estado, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias respectivas enviándose dos tantos a dicha institución para su inscripción correspondiente; asimismo, por conducto de la Actuaría de la adscripción, en el domicilio señalado con las copias simples exhibidas se ordenó emplazar y correr traslado al demandado, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra; requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deban considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca; y en caso de no aceptar dicho encargo, deberían quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia de que dicho depósito no faculta un lanzamiento; de igual forma se requirió a la parte demandada para que al momento de contestar la demanda entablada en su contra señalará domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efecto por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado. A efecto de que procediera el avalúo de la finca hipotecada se requirió a la demandada para que al contestar la demanda designara perito valuador de su parte, apercibida que de no hacerlo, se tomaría en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente

juicio; por otra parte se tuvo como perito valuador de la parte actora, al Ingeniero **GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA** y como perito de éste Juzgado al Licenciado **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO**.-

**3.-** Mediante auto de trece de agosto de dos mil veinte, en atención al Acuerdo General emitido en Sesión Extraordinaria celebrada el 03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos “POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS”, publicado en el Boletín Judicial 003736 el día siete de agosto de dos mil veinte; se radicó el expediente 902/2019-2 en el Juzgado de nueva creación, Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, quedando registrado con el número 378/2020-2.

**4.-** Previo citatorio de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, y mediante cedula de emplazamiento de fecha veintidós de junio de dos mil veintiuno, quedó debidamente emplazado el demandado \*\*\*\*\*.

**5.-** Por auto de fecha **treinta de junio del dos mil veintiuno**, atendiendo la certificación levantada por el Secretario de Acuerdos y tomando en consideración el escrito de cuenta 3662, suscrito y firmado por \*\*\*\*\* , se le tuvo en tiempo y forma dando contestación a la demanda interpuesta en su contra, por hechas sus manifestaciones, mismas que serán tomadas en cuenta en su momento procesal oportuno, por lo que con las mismas se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de tres días contados a partir de que surta efectos la legal notificación, manifieste lo que a su derecho convenga; asimismo, atendiendo a que el domicilio que señaló se encuentra fuera del lugar del juicio, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado mediante auto de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, por lo que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieron efecto



## PODER JUDICIAL

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

mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos.

**6.-** Por auto de fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, previa certificación hecha por el Secretario de Acuerdos, y atento al escrito de cuenta 4437, suscrito por el Apoderado Legal de la parte actora, se le dijo que no ha lugar a tenerle por desahogada la vista que se le mando dar por auto de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, toda vez que lo hizo en forma extemporánea; por otro lado, y toda vez que había quedado fijada la litis, se señaló día y hora para celebrar audiencia de conciliación y depuración, misma que tuvo verificativo el día **cuatro de octubre del dos mil veintiuno**, procediendo a abrir juicio a prueba por el plazo de **OCHO DÍAS**.

**7.** Por auto de fecha **diecinueve de octubre del dos mil veintiuno**, se tuvo por admitidas las pruebas de la parte actora, y señalando fecha para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

**8.-** En auto de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentados a los apoderados legales de la parte actora, haciendo del conocimiento de este Juzgado que cambio la denominación de la parte actora, acreditándolo con el instrumento notarial número 129,253 de fecha doce de agosto de dos mil veintiuno, siendo el actual **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**.

**9.-** El día catorce de enero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos; en consecuencia, atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar los mismos, para dictar la resolución correspondiente, misma que se emite al tenor de los siguientes:

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

I.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece: “...*Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...*”. Por su parte, el artículo **34** del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: *Es órgano judicial competente por razón del territorio: “...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”*, en consecuencia y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, es identificado como **LOTE \*\*\*\*\***, del condominio horizontal denominado \*\*\*\*\* que se realiza sobre el bien inmueble resultante de la fusión de los predios identificados con las cuentas catastrales número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) que corresponden a los inmuebles identificados como PARCELAS número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, Z UNO, P DOS, de los terrenos que formaron el Ejido de Temixco, Municipio del mismo nombre, Estado de Morelos, con ubicación en \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\*, en Temixco, Morelos, por tanto, se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello ésta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto. Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el precepto legal contenido en el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en concordancia con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.-

II.- A continuación, se procede a examinar la legitimación de los apoderados legales de la parte actora, **BBVA BANCOMER, S.A.**,



## PODER JUDICIAL

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

**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, ahora BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO,** por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que: *"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."*. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable. -

Bajo esa tesitura, debe decirse que la legitimación de los apoderados legales de la parte actora quedó debidamente acreditada con la copia certificada del testimonio notarial número ciento diecisiete mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público **CARLOS DE PABLO SERNA**, titular de la notaría número ciento treinta y siete de la Ciudad de México, de fecha uno de febrero del dos mil diecisiete, la cual contiene poder general para pleitos y cobranzas que otorga **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, ahora BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO,** a favor de RAFAEL ÁLVAREZ

PACHECO, Y/O JORGE ENRIQUE HERNÁNDEZ CAZARES; asimismo con la escritura pública número 209,966, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial en Cuernavaca, Morelos, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil ocho, la cual contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, en su carácter de acreditante y por otra parte, **\*\*\*\*\***, en su calidad de parte acreditada. Documentales las de mención que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los Apoderados Legales que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **437** Fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

**III.-** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo **623** de la Ley Adjetiva Civil invocada, que *"...se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice..."*. Por su parte el artículo **624** del mismo ordenamiento legal, estipula que: *"...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad..."*.



## PODER JUDICIAL

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

IV.- Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, por conducto de sus apoderados legales, al hacer las narradas manifestaciones; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos la escritura pública número 209,966, pasada ante la fe del Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil ocho, la cual contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, en su carácter de acreditante y por otra parte, **\*\*\*\*\***, en su calidad de parte acreditada; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, concretamente de la cláusula primera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que la parte actora otorgó un crédito a favor del demandado hasta por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)**, garantizando la demandada el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, consistente en el bien inmueble materia del contrato base de esta acción, el cual se identifica como **LOTE \*\*\*\*\***, del condominio horizontal denominado \*\*\*\*\* que se realiza sobre el bien inmueble resultante de la fusión de los predios identificados con las cuentas catastrales número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) y \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) que corresponden a los inmuebles identificados como PARCELAS número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, Z UNO, P DOS, de los terrenos

que formaron el Ejido de Temixco, Municipio del mismo nombre, Estado de Morelos, con ubicación en \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\*, en Temixco, Morelos.

Documental la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada \*\*\*\*\*, a pesar de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, en su momento no objeto las pruebas ofrecidas por la parte actora, así como no ofreció medio de prueba alguno con el cual desvirtuara las pruebas ofrecidas por la parte actora; por lo tanto, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado. En ese sentido, se tiene por acreditado **el primer elemento** que contempla el numeral **624** fracción **I** de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Por otra parte, siendo el crédito otorgado a la parte demandada \*\*\*\*\*, de aquellos que conforme al contrato de hipoteca de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Décima Segunda, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, se convino que la impetrante podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago de lo adeudado, si entre otras cosas el acreditado dejare de pagar puntualmente cualquier cantidad Por concepto de amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme a dicho contrato, por lo que, tomando en consideración que el demandado en su calidad de acreditado, omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, hecho que se corrobora con la tabla de amortizaciones y estado de cuenta signado por la Contadora Pública **MONICA GOMEZ MORALES**, la cual cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, se advierte que el demandado dejo de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir **tres** pagos, esto es a partir del mes de **mayo de dos mil diecinueve al mes de julio de dos mil diecinueve**, desprendiéndose así, entre otros rubros, que el



## PODER JUDICIAL

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

monto de la deuda por concepto de suerte principal reclamada por la parte actora asciende a la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 62/100 M.N.), por concepto de saldo insoluto de crédito generado al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, monto pecuniario que no fue objetado por la parte contraria, no obstante haber dado contestación a la demanda entablada en su contra; por consiguiente, se tiene por admitida, surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente, otorgándole eficacia probatoria para acreditar en primer término el incumplimiento de la parte demandada y el saldo resultante a cargo de ésta, conforme a lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado. Actualizándose con ello el segundo de los elementos que establece el artículo 624 fracción II del ordenamiento legal citado.

En relación **al tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta en la escritura pública número 209,966 pasada ante la fe del Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, bajo el folio electrónico número 368923\*1, de fecha veintitrés de marzo de dos mil nueve.

Bajo esas condiciones, cabe destacar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza: *"para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad"*. Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la escritura pública

donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, por conducto de sus apoderados legales, en contra de **\*\*\*\*\***, hoy demandado en el presente juicio.-

Por tanto, en términos de la cláusula Décima Segunda, se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago a partir del mes de mayo de dos mil diecinueve; apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, cuyo tenor es el siguiente: -

-----

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



## PODER JUDICIAL

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

*que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones". - -*

- - -

- - - **V.-** Por tanto, es dable condenar a la parte demandada **\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*S 62/100 M.N.)**, por concepto de saldo insoluto de crédito otorgado a favor de la hoy demandada, generado al **treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve**, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndole para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora, esto último de acuerdo al artículo **633** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**VI.-** Por cuanto al pago de las amortizaciones generadas y no pagadas reclamadas por la parte actora, debe decirse que dicho pago resulta improcedente, tomando en consideración que éstas forman parte del saldo insoluto que tiene a su cargo la parte demandada, lo anterior se afirma así, en virtud de que si bien es cierto, la demandada omitió pagar más de dos amortizaciones previamente establecidas, también cierto es que el monto de ellas se encuentra implícito en el saldo insoluto que se generó por dicho incumplimiento, de ahí que la parte actora demande el vencimiento anticipado del plazo concedido a la demandada para el pago del crédito otorgado, razón por la cual se hace exigible la totalidad de la suma adeudada, de tal suerte que el monto de las amortizaciones que hoy se reclaman, forman parte del importe que como suerte principal se demanda; sin omitir señalar que del basal

no se advierte cláusula alguna que indique que el cobro de las amortizaciones vencidas y no pagadas tengan que cobrarse por separado, sino por el contrario, como se dijo en líneas precedentes, al actualizarse la hipótesis del vencimiento anticipado establecido en la cláusula décima quinta del contrato base de esta acción, la parte actora podrá exigir el pago de la suerte principal; por tanto, para efecto de salvaguardar la seguridad jurídica de las partes en el presente asunto y evitar un doble pago, por los motivos expuestos se absuelve a \*\*\*\*\*, del pago de las amortizaciones generadas y no pagadas reclamadas por la parte actora.

**VII.-** En términos de la cláusula Quinta del contrato base de la presente acción relativa al pago de los intereses ordinarios vencidos y no pagados reclamados por la parte actora, la misma es procedente solo por cuanto se refiere a los aplicados a las amortizaciones vencidas y no pagadas, al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, fecha hasta la cual los mismos fueron calculados; por tanto resulta dable condenar al demandado \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$2,207.95 (DOS MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS 95/100 M.N.)** por concepto de intereses ordinarios vencidos y no pagados generados al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.-

**VIII.-** Por cuanto al pago de intereses moratorios reclamadas por la parte actora, en el inciso **E)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de la cantidad de **\$85.18 (OCHENTA Y CINCO PESOS 18/100 M.N.)**, por concepto de intereses moratorios generados y no pagados generados al día treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, tal y como se deduce del Estado de Cuenta exhibido por la parte actora, cantidad que fuera originada con forme a lo pactado en la Cláusula Sexta del Contrato base de la presente acción, y dado a que los mismos obedecen al retardo de la demandada en el cumplimiento de pago de las amortizaciones pactadas; en ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la



## PODER JUDICIAL

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

indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago por parte del demandado \*\*\*\*\* , en las amortizaciones contraídas en el contrato base de la acción, procede la **CONDENA** a cubrir los **INTERESES MORATORIOS** correspondientes; en consecuencia se **condena** al demandado \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$85.18 (OCHENTA Y CINCO PESOS 18/100 M.N.)**, por concepto de intereses moratorios generados y no pagados generados al día treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, tal y como se deduce del Estado de Cuenta exhibido por la parte actora, cantidad que fuera originada con forme a lo pactado en la Cláusula Sexta del Contrato base de la presente acción, más los que se sigan generando hasta el pago total de la suerte principal a que fue condenada la parte demandada.

**IX.-** Ahora bien, por cuanto a la prestación reclamada por el actor en el inciso **f)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, transcrita con anterioridad, y al no ser propiamente una prestación, sino la ejecución de lo antes condenado, **dí** **X.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y toda vez que el presente fallo es adverso a la parte demandada \*\*\*\*\* , se condena a ésta al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria. -**

**gasele a la parte actora por cuanto a dicha pretensión, que se le dejan a salvo sus derechos para que una vez que se encuentre firme la presente determinación, y en caso de que el demandado \*\*\*\*\* , no dé cumplimiento voluntario dentro del plazo que se le concedido para tal efecto, inicie el trámite de ejecución forzosa correspondiente conforme a lo establecido en nuestra legislación civil vigente en el Estado de Morelos.**

**X.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y toda vez que el presente fallo es adverso a la parte demandada \*\*\*\*\*, se condena a ésta al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria. -

Por lo tanto, se **CONCEDE** al demandado \*\*\*\*\*, para dar **cumplimiento voluntario** a esta resolución el plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles que comenzará a correr una vez que cause ejecutoria éste fallo y se le **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento voluntario a la misma, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto hágase pago a la parte actora Institución Bancaria denominada **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se: -

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** - Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.** - La parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, por conducto de sus apoderados legales, acreditó el



## PODER JUDICIAL

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

ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada \*\*\*\*\* , no acredito sus defensas y excepciones. -

**TERCERO.** - En términos de la cláusula Décima Segunda, se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada \*\*\*\*\* , el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrió. -

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\***S 62/100 M.N.**), por concepto de saldo insoluto de crédito otorgado a favor del hoy demandado, generado al **treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve**, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndole para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora o a quien sus derecho represente, esto en términos del considerando **V** del presente fallo.

**QUINTO.** - Se absuelve a \*\*\*\*\* , del pago de las amortizaciones generadas y no pagadas reclamadas por la parte actora.

**SEXTO.** - Se condena al demandado \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$2,207.95 (DOS MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS 95/100 M.N.)** por concepto de intereses ordinarios vencidos y no pagados generados al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo. -

**SÉPTIMO.** - Se condena al demandado \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$85.18 (OCHENTA Y CINCO PESOS 18/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** generados y no pagados generados al día treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, tal y como se deduce del Estado de Cuenta exhibido por la parte actora, cantidad que fuera originada con forme a lo pactado en la Cláusula Sexta del Contrato base de la presente acción, más los que se sigan generando hasta el pago total de la suerte principal a que fue condenada la parte demandada.

**OCTAVO.** - Por último, y por cuanto a la prestación reclamada por el actor en el inciso **F)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, transcrita con anterioridad, y al no ser propiamente una prestación, sino la ejecución de lo antes condenado, **dígasele a la parte actora por cuanto a dicha pretensión, que se le dejan a salvo sus derechos** para que una vez que se encuentre firme la presente determinación, y en caso de que el demandado \*\*\*\*\*, no dé cumplimiento voluntario dentro del plazo que se le concedió para tal efecto, inicie el trámite de ejecución forzosa correspondiente conforme a lo establecido en nuestra legislación civil vigente en el Estado de Morelos.

**NOVENO.** - Se condena al demandado \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas del presente Juicio, previa cuantificación que al efecto se formule.

**DÉCIMO.** - Se **CONCEDE** al demandado de mérito para dar **cumplimiento voluntario** a esta resolución el plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles que comenzará a correr una vez que cause ejecutoria éste fallo, y se le **apercibe** al mismo, que, en caso de no dar cumplimiento voluntario a la misma, se procederá al **remate** del bien inmueble hipotecado y con su producto hágase pago a la parte actora Institución Bancaria denominada **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA**



## PODER JUDICIAL

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

**BANCOMER, ahora BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO.**

### NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. -

Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante su Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado **JAIME ALBERTO REZA GARCÍA**, con quien actúa y da fe.-