



## SENTENCIA DEFINITIVA

- - - Xochitepec, Morelos, veinticuatro de febrero del dos mil veintidós. -

### PODER JUDICIAL

- - - **V I S T O S**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **166/2020-2** antes **140/2020-2**, 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 su apoderada legal Licenciada **\*\*\*\*\***, 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 Común del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día **cuatro de febrero de dos mil veinte**, la Licenciada **\*\*\*\*\***, apoderada legal 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**, demanda en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones: "...**a).**- *La declaración del vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido a \*\*\*\*\* en virtud del incumplimiento de pago presentado en la amortización correspondiente al 30 de septiembre de 2019, con base en la facultad concedida a mi representada, conforme a lo estipulado en la cláusula DÉCIMA CUARTA del Contrato base de la acción, vencimiento que se ejerce a partir del 01 de Octubre de 2019;* **b).**- *Como suerte principal el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 16/100 M.N.);* **c).**- *El pago de los intereses ordinarios o normales devengados, causados desde la fecha de incumplimiento de pago de las obligaciones pactadas, lo cual aconteció en el mes de septiembre de 2019 con base en lo pactado por las partes en la CLÁUSULA OCTAVA del contrato base de la acción, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, las cuales han quedado precisados en los hechos de la presente demanda, mismos que se cuantificarán y liquidarán,*



PODER JUDICIAL

previa su condena, en ejecución de sentencia; **d).**- El pago de los intereses moratorios generados y no pagados, desde el 01 de octubre de 2019; fecha en la que se da por vencido anticipadamente el crédito según la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato base de la acción, por haber incurrido en mora, a partir de la amortización correspondiente del mes de septiembre de 2019 y hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, al porcentaje legal del 9% anual, en términos de los artículos 1518 y 1871 del Código Civil para el Estado de Morelos; los cuales se cuantificaran y liquidaran , previa su condena, en ejecución de sentencia; **e).**- En su caso, el remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de mi representada y que corresponde al inmueble identificado como Vivienda \*\*\*\*\*, del condominio \*\*\*\*\*ubicado en Avenida \*\*\*\*\*, constituido sobre el lote 02, de la manzana dos (romano) del conjunto habitacional denominado \*\*\*\*\*, ubicado en la carretera Zapata-Zacatepec, \*\*\*\*\*, en el Municipio de Xochitepec Morelos, con todo lo que por hecho y derecho le corresponde; **f).**- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento...". 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 **seis de febrero del dos mil veinte**, 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 del Actuario de la adscripción, en el domicilio señalado con las copias simples exhibidas se ordenó emplazar y correr traslado a la demandada, 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



## PODER JUDICIAL

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

3

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 \*\*\*\*\* y como perito de éste Juzgado al Arquitecto \*\*\*\*\*.-

**3.-** Mediante comparecencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte, se tuvo por presentado al Ciudadano \*\*\*\*\*, en su carácter de perito en materia de valuación de inmuebles, aceptando y protestando el cargo conferido como perito en materia de valuación de inmuebles, designado por la parte actora.

**4.-** Por auto de fecha **trece de marzo de dos mil veinte**, se tuvo por presentada a la apoderada legal de la parte actora, y atendiendo a sus manifestaciones, con los insertos necesarios se ordenó girar los oficios que solicito, a efecto de que las autoridades referidas en su escrito de cuenta, informen a este Juzgado si en los archivos con que cuentan se encuentra registrado el domicilio del demandado \*\*\*\*\*, y en caso de ser así, se sirvan proporcionarlo a este Juzgado, lo anterior, con el plazo y apercibimiento correspondiente.

**5.-** Mediante auto de doce de agosto de dos mil veinte, en atención al Acuerdo General emitido en Sesión



JUDICIAL

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 140/2020-2 en el Juzgado de nueva creación, Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, quedando registrado con el número 166/2020-2.

**6.-** Por autos de fechas veinticuatro, veintiocho y veintinueve todos del mes de septiembre del dos mil veinte, así como dos de octubre de dos mil veinte, se tuvieron por presentados a los representantes de las diversas instituciones donde fueran girados los oficios correspondientes para la localización del domicilio del demandado **\*\*\*\*\***, teniéndoseles por hechas sus manifestaciones y con las mismas se ordenó dar vista a la parte actora por el término de tres días, para que manifieste lo que a su derecho corresponda. Vista que se le tuvo por desahogada mediante auto de fecha siete de octubre de dos mil veinte, y atendiendo a la misma, se ordenó emplazar al demandado **\*\*\*\*\***, en el domicilio ubicado en **CALLE \*\*\*\*\***, **EDIFICIO 20, DEPARTAMENTO 1, COLONIA \*\*\*\*\***, **ALCALDÍA \*\*\*\*\***, **CODIGO POSTAL \*\*\*\*\***, **EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, ordenando girar el exhorto correspondiente al Juez Civil Competente en la Ciudad de México, efecto de que en auxilio de las labores de este Juzgado se sirva emplazar al demandado de mérito en términos del auto de fecha seis de febrero y doce de agosto ambos del dos mil veinte.

**7.-** Por auto de fecha veintiséis de octubre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la apoderada legal de la parte actora, por lo que visto su contenido, y tomando en consideración que de los informes que obran rendidos en autos, por el ISSSTE, así como por la Secretaria de Relaciones Exteriores y SAT, se advirtieron diversos domicilios del



## PODER JUDICIAL

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

5

demandado \*\*\*\*\*, en razón a ello y por economía procesal, se ordenó emplazar al demandado \*\*\*\*\*, de manera indistinta en los domicilios proporcionados en autos, ordenando girar el exhorto correspondiente al Juez Civil Competente en la Ciudad de México, efecto de que en auxilio de las labores de este Juzgado se sirva emplazar al demandado de mérito en términos del auto de fecha seis de febrero y doce de agosto ambos del dos mil veinte.

**8.-** Por auto de fecha **cinco de abril de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a la Juez Décimo Quinto de lo Civil de la Ciudad de México, devolviendo sin diligenciar el exhorto anteriormente girado.

**9.-** No habiendo sido posible la localización del demandado, mediante auto de **veintiuno de abril de dos mil veintiuno**, se ordenó efectuar su emplazamiento por medio de la publicación de **edictos**, otorgándosele un plazo de treinta días hábiles para que compareciera a contestar la demanda entablada en su contra. La publicación de Edictos, se efectuó por tres veces de tres en tres días en el Periódico de circulación amplia a nivel nacional "El Financiero" y en el Boletín Judicial que edita este Tribunal Superior de Justicia del Estado, los días **catorce, diecisiete y veintidós de junio del dos mil veintiuno, respectivamente**.

**10.-** Por auto del **seis de agosto del dos mil veintiuno**, atendiendo la certificación levantada por el Secretario y tomando en consideración que había fenecido el plazo concedido a la demandada para contestar la demanda entablada en su contra, se tuvo por perdido su derecho para tal efecto, por lo que se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrió el demandado, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efecto mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos, ordenándose celebrar audiencia de conciliación y depuración, misma que tuvo verificativo el día **ocho de octubre de dos**



**mil veintiuno**, y ordenando a abrir juicio a prueba por el plazo de **CINCO DÍAS**.

**11.** Por auto de fecha **veintiuno de octubre de 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.

**12.-** Por auto de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por presentada a la apoderada legal de la parte actora, atendiendo a sus manifestaciones, así como a la certificación hecha, se le tuvo por perdido el derecho que tuvo la parte demandada para ofrecer pruebas de su parte.

**13.-** Mediante comparecencia de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al Contador Público \*\*\*\*\*, en su carácter de perito en materia de contabilidad, aceptando y protestando el cargo conferido como perito en materia de contabilidad, designado por la parte actora.

**14.-** Mediante comparecencia de fecha cinco de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al Perito \*\*\*\*\*, en su carácter de perito en materia de contabilidad, aceptando y protestando el cargo conferido como perito en materia de contabilidad designado por este juzgado.

**15.-** Por auto de fecha diez de noviembre de dos mil veintiuno, atendiendo a la certificación hecha, se le tuvo por perdido al demandado \*\*\*\*\*, el derecho que pudo haber ejercido para dar cumplimiento a lo requerido mediante auto de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, en consecuencia, se le hizo efectivo el apercibimiento hecho, por lo que, la prueba pericial se perfeccionará únicamente con el dictamen que emita el perito designado por este Juzgado.

**16.-** En auto de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la apoderada legal de la



## PODER JUDICIAL

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

7

parte actora, haciendo del conocimiento de este Juzgado que cambio la denominación de la parte actora, acreditándolo con el instrumento notarial número \*\*\*\*\* de fecha doce de agosto de dos mil veintiuno, siendo el actual **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO.**

**17.-** Por auto de fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al contador público \*\*\*\*\*, en su carácter de perito designado por la parte actora en el presente asunto, al cual se le tuvieron por hechas las manifestaciones vertidas en su escrito de cuenta, y toda vez que mediante diligencia de fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno, ratificó ante la presencia judicial el dictamen pericial que exhibe, , se mandó agregar el mismo a los autos, para los efectos legales a que haya lugar.

**18.-** Por auto de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al contador público \*\*\*\*\*, en su carácter de perito designado por este Juzgado, exhibiendo el dictamen que le fuera encomendado, mismo que fuera ratificado mediante comparecencia de fecha catorce de enero de dos mil veintidós.

**19.** El día diecisiete de enero de dos mil veintidós, se procedió a llevar a cabo 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:

### CONSIDERANDOS:

**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*



**JUDICIAL**

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 **VIVIENDA \*\*\*\*\***, **DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\*UBICADO EN AVENIDA \*\*\*\*\***, **CONSTITUIDO SOBRE EL LOTE 02, DE LA MANZANA DOS (ROMANO) DEL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO \*\*\*\*\***, **UBICADO EN LA CARRETERA ZAPATA-ZACATEPEC, KILOMETRO \*\*\*\*\***, **EN EL MUNICIPIO DE XOCHITEPEC, 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., 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





## PODER JUDICIAL

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

9

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. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** *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.*

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época,



**JUDICIAL**

bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

**LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.**

*No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva." Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio.*

Bajo esa tesitura, debe decirse que la legitimación de la apoderada legal de la parte actora quedó debidamente acreditada con la copia certificada de la Escritura Pública número 124,724, de fecha veinticuatro de julio del año dos mil diecinueve, pasada ante la fe del notario público número 137 de la Ciudad de México, la cual contiene el poder general para pleitos y cobranzas que otorga **"BBVA BANCOMER" SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,**

**PODER JUDICIAL**

**GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, a favor de \*\*\*\*\*; asimismo, de igual manera se encuentra exhibida en autos la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha doce de agosto de dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Notario Público número Ciento Treinta y Siete de la Ciudad de México, a través de la cual, se hizo constar el cambio de denominación y la reforma consiguiente a los estatutos de **BBVA BANCOMER**” **SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ahora **BBVA MÉXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**; asimismo con el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, de fecha quince de noviembre de dos mil once, la cual contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, 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 cuenta la Apoderada Legal que comparece 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.- Marco Legal Aplicable.** - Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece



PODER JUDICIAL

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...”*.

Preceptos legales de los que se advierte que se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, así como que 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 Sustantivo Civil vigente; y el artículo **624** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, establece y determina los requisitos para que proceda el juicio hipotecario.

Así también tenemos que los artículos **2359 y 2366** del Código Sustantivo Civil Vigente en la Entidad, establecen, lo siguiente:

**“...ARTICULO 2359.- NOCION 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 2366.- FORMAS DE CONSTITUCION DE LA HIPOTECA.** *La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de*



*necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria...”*

## PODER JUDICIAL

Numerales que determinan que 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; y que 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 última necesaria.

**IV.- Estudio de fondo.** - Ahora bien, al no existir cuestiones o incidentes que resolver previamente se procede a analizar el Fondo del presente asunto. 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 conducto de su apoderada legal Licenciada **\*\*\*\*\***, reclama las siguientes Prestaciones:

*“...a).- La declaración del vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido a \*\*\*\*\* en virtud del incumplimiento de pago presentado en la amortización correspondiente al 30 de septiembre de 2019, con base en la facultad concedida a mi representada, conforme a lo estipulado en la cláusula DÉCIMA CUARTA del Contrato base de la acción, vencimiento que se ejerce a partir del 01 de Octubre de 2019.*

*b).- Como suerte principal el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **16/100 M.N.**).*

*c).- El pago de los intereses ordinarios o normales devengados, causados desde la fecha de incumplimiento de pago de las obligaciones pactadas, lo cual aconteció en el mes de septiembre de 2019 con base en lo pactado por las partes en la CLÁUSULA OCTAVA del contrato base de la acción, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, las cuales han quedado precisados en los hechos de la presente demanda, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previa su condena, en ejecución de sentencia.*



**JUDICIAL**

*d).- El pago de los intereses moratorios generados y no pagados, desde el 01 de octubre de 2019; fecha en la que se da por vencido anticipadamente el crédito según la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato base de la acción, por haber incurrido en mora, a partir de la amortización correspondiente del mes de septiembre de 2019 y hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, al porcentaje legal del 9% anual, en términos de los artículos 1518 y 1871 del Código Civil para el Estado de Morelos; los cuales se cuantificaran y liquidaran , previa su condena, en ejecución de sentencia.*

*e).- En su caso, el remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de mi representada y que corresponde al inmueble identificado como Vivienda \*\*\*\*\*, del condominio \*\*\*\*\*ubicado en Avenida \*\*\*\*\*, constituido sobre el lote 02, de la manzana dos (romano) del conjunto habitacional denominado \*\*\*\*\*, ubicado en la carretera Zapata-Zacatepec, \*\*\*\*\*, en el Municipio de Xochitepec Morelos, con todo lo que por hecho y derecho le corresponde.*

*f).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento...”.*

Por su parte el demandado \*\*\*\*\*, como consta en autos, fue debidamente emplazado, conforme a las reglas establecidas en el artículo **131** en relación al **134 fracción II** del Código Procesal Civil en vigor, quedando la finca en depósito judicial, y no obstante que se encontraba debidamente emplazado a juicio, dicho demandado no compareció ante este Juzgado para deducir sus derechos **dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto**, por tal motivo se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de seis de agosto de dos mil veintiuno, siguiéndose el presente juicio en su **rebeldía**, omitiendo con ello comparecer a juicio, para hacer valer defensa alguna a su favor o hacer pago de lo reclamado, por lo que de conformidad a las reglas del artículo **368** del Código Procesal Civil en vigor, se presumen que acepta los hechos de la demanda; teniéndose únicamente como prueba el **documento base de la acción consiste en la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, de fecha quince de noviembre de dos mil once**, valorada en el considerando segundo de esta resolución, documental



## PODER JUDICIAL

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

15

a la que le fue concedido valor probatorio pleno, al contener los requisitos establecidos en la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada \*\*\*\*\*, el que contiene entre otros actos jurídicos el **contrato de Apertura de Crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte la institución bancaria, ahora actora 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** y el hoy demandado \*\*\*\*\*, que contiene en la parte relativa a las declaraciones del contrato de apertura de crédito simple de mérito, que la parte actora apertura a favor de \*\*\*\*\*, un crédito simple con garantía hipotecaria.

Documental pública de la que se desprende que el crédito hipotecario fue celebrado a plazo cumplido, tal y como se pactó en la **cláusula cuarta**, del citado contrato, en la que se estipuló que:

***“...CUARTA. - PLAZO DEL CRÉDITO. - El plazo para el pago de este crédito será de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN meses contados a partir de la fecha de firma de esta escritura, considerando al primer mes como irregular, debido a que inicia en la fecha de firma de la presente escritura y concluye el día último del mismo mes de la firma.  
Los posteriores meses del plazo corresponderán a cada mes de acuerdo a calendario...”***

Conteniendo además la **cláusula primera** denominada **“importe del crédito y forma de entrega del mismo”**, en la que 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**, otorga a \*\*\*\*\*, un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.),. Cantidad que lo destinaría el ahora



JUDICIAL

demandado a la adquisición de bien inmueble, tal y como se desprende de la cláusula segunda del documento base de la presente acción, y en la **cláusula décima sexta** denominada "**constitución de garantía hipotecaria**" del citado contrato, pactan que **\*\*\*\*\***, para granizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por el presente contrato, constituyen hipoteca a favor de "la acreditante" (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.**), sobre el bien inmueble relacionado en el antecedente IX de ese contrato, que es el identificado como **VIVIENDA \*\*\*\*\***, **DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\*** **UBICADO EN AVENIDA \*\*\*\*\***, **CONSLTIOTUIDO SOBRE EL LOTE 02, DE LA MANZANA DOS (ROMANO) DEL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO \*\*\*\*\***, **UBICADO EN LA CARRETERA ZAPATA-ZACATEPEC, KILOMETRO \*\*\*\*\***, **EN EL MUNICIPIO DE XOCHITEPEC, MORELOS"**, con las superficie, medidas y linderos ahí establecidos, los cuales aquí se tiene por reproducidos como si a la letra se insertasen, hipoteca que se constituyó en primer lugar sobre el inmueble aludido, pactando además en dicha cláusula que la hipoteca subsistirá mientras se encuentre insoluto el crédito, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo del "acreditado" (**\*\*\*\*\***), y que el inmueble o los derechos que constituyan garantía no podrán sustituirse y la garantía no se podrá liberar hasta en tanto no se liquide el crédito de conformidad con lo establecido en dicho instrumento.

Así también, se aprecia que se encuentran reunidos los extremos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva civil citada, ya que consta de la escritura en estudio, en la parte última, que la misma es **primer testimonio** y que se encuentra registrada la misma ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de





## PODER JUDICIAL

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

17

Morelos, bajo el número de folio electrónico real número \*\*\*\*\*\*, de fecha de ingreso once de abril de dos mil trece, control interno 120; así también dicha documental contiene en la cláusula **décima cuarta** denominada **“causales de terminación anticipado del plazo”**, en la que se estipuló que la acreditante podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo para el pago del crédito reclamado y exigir de inmediato en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, entre otros, por la falta de pago de uno o más de los pagos a que se obligó en ese contrato y en caso de incumplimiento a cualquiera de sus obligaciones contrariadas en el mismo, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el citado contrato, o derivados de él.

Cumplíndose con ello los requisitos establecidos en el artículo **624** de la Ley adjetiva Civil vigente, siendo aplicable la siguiente tesis emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Novena Época, Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: XV, Enero de 2002, Tesis: I.3o.C.256 C, Página: 1306, bajo el siguiente rubro y texto:

**ESPECIAL HIPOTECARIO. SU PROCEDENCIA NO RADICA EN QUE EL TÍTULO EN QUE SE FUNDA SEA O NO DE CARÁCTER EJECUTIVO, SINO QUE SE EJERCITE CON BASE EN UN TÍTULO QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.** *El juicio especial hipotecario participa de la naturaleza del juicio ejecutivo, en cuanto a que es un juicio sumario, de términos reducidos y, por tanto, de tramitación rápida, en el que, desde su inicio, existe la posibilidad de ejecución mediante el aseguramiento de los bienes dados en garantía, por la expedición de la cédula hipotecaria. No obstante ello, no debe confundirse el juicio especial hipotecario con el juicio ejecutivo, ya que se trata de procedimientos autónomos y distintos, regulados cada uno en*



JUDICIAL

forma independiente por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus capítulos III y II, respectivamente, del título séptimo intitulado "De los juicios especiales y de la vía de apremio", confirmándose así la naturaleza especial de ambos juicios. De ahí que conforme a las normas que rigen los juicios especiales hipotecarios, se deduce que no necesariamente éstos se fundan en un título que trae aparejada ejecución, esto es, en un título ejecutivo, ello sin que se descarte la posibilidad de que así sea, cuando la garantía hipotecaria se haya constituido en un documento de esa naturaleza. En efecto, conforme al segundo párrafo del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que proceda el juicio en la vía especial hipotecaria es requisito indispensable lo siguiente: que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil. De tales requerimientos no se deduce que el documento en que conste el crédito deba tener el carácter de título ejecutivo, pero tampoco lo prohíbe. Por tanto, puede o no ser ejecutivo el documento en el que conste el crédito garantizado con hipoteca y conforme al cual se pretenda promover juicio en la vía especial hipotecaria, siempre y cuando satisfaga los requerimientos anteriormente señalados. Por ende, lo determinante para que proceda el juicio especial hipotecario no radica en que el título en que se funda sea o no de carácter ejecutivo, sino en que se ejercite con base en un título que cumpla los requerimientos previstos en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Bajo ese contexto, la norma establecida en el artículo 443, fracción I, del código invocado, no es esencial al juicio especial hipotecario, ya que esa norma prevé el presupuesto necesario para la procedencia de un juicio ejecutivo, y que es precisamente la que se funde en un documento que tenga aparejada ejecución; previniendo como tal, entre otros, la primera copia de una escritura expedida por el Juez o el notario ante quien se otorgó. Para la procedibilidad del juicio especial hipotecario ha de atenderse, ante todo, a lo establecido en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. **En tales condiciones, para que proceda el juicio especial hipotecario no necesariamente ha de fundarse en un título ejecutivo ni, por tanto, en la primera copia de una escritura pública.**

De igual forma, 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; más 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 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.

Asimismo, consta en autos la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el **certificado de adeudo** que presenta 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**, suscrito por la Licenciada **\*\*\*\*\***, Contador facultado por la 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.**, ahora actora, visible de la foja 101 a la 109 de los presentes autos, mediante el cual expide estado de adeudo correspondiente del demandado **\*\*\*\*\***, relativo al contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, contenido en la escritura de mérito, en el cual muestra el desglose de los movimientos que integran el saldo, conforme al esquema financiero pactado con dicha institución bancaria, al **treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve**, en el que se contempla el adeudo total, importe otorgado, saldo de capital, intereses ordinarios, intereses moratorios, conceptos, detalles de las obligaciones derivadas del crédito, cuadro de aplicación de los pagos efectuados por el cliente (cifras expresadas en pesos), cuadro de análisis de capital (cifras expresadas en pesos), y cuadro de los intereses ordinarios (cifras expresadas en pesos), conteniendo la firma de quien lo expide, quien cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, del cual **se advierte que la parte demandada \*\*\*\*\***, **dejo de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo** cubrir el pago correspondiente a dicho crédito a partir del mes de septiembre de dos mil diecinueve, y por lo tanto, en dicha documental se señala que el demandado **\*\*\*\*\***, **tiene a su cargo un saldo deudor**, al haber dejado de pagar en tiempo, la cantidad que en forma mensual que se comprometió en instrumento base de la acción, desde la citada fecha, desprendiéndose así, entre otros rubros, que el monto de la deuda por concepto de saldo insoluto de capital, más intereses ordinarios y moratorios es por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 07/100 M.N.)**, generados y calculados al treinta y uno de



## PODER JUDICIAL

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

21

diciembre de dos mil diecinueve, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, monto pecuniario que no fue objetado por la demandada, al no haber comparecido a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, no obstante de que se encontraba debidamente notificado; en consecuencia es procedente otorgarle eficacia probatoria para acreditar en primer término el incumplimiento de la 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 uno de elementos que establece el artículo **624 fracción II** del ordenamiento legal citado.

Es aplicable el contenido de la Tesis Jurisprudencial: 1a./J. 1/95, Página: 95, Tomo I, Mayo de 1995, Materia: Civil, Novena Época, Registro: 200482, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo tenor literal es el siguiente:

**ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE.** Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, **ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante.** Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución.

Asimismo, es aplicable la tesis **Jurisprudencial** I.3o.C.114 C, Página 2120, Número de Registro 160301,



Materia Civil, Libro V, Febrero de 2312, Tomo 3, Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de rubro y texto siguiente:

**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*



## PODER JUDICIAL

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

23

*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.*

De igual forma, se tiene que obra en autos la prueba **CONFESIONAL** ofrecida por la parte actora a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, misma que se llevó a cabo en la audiencia de pruebas y alegatos el diecisiete de enero de dos mil veintidós, misma que beneficia a los intereses del actor al perjudicarlo al absolverlo quien al no comparecer al desahogo de la misma se declaró confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, en las que reconoció y confesó entre otras cosas que si celebró con el actor el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en fecha quince de noviembre de dos mil once, mismo que se protocolizó en escritura pública número **\*\*\*\*\***, ante la fe del Notario Público número seis de Cuernavaca, Morelos, por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.)**, y que ha incumplido con las obligaciones contraídas en dicho contrato, prueba confesional a la que se le concede plena eficacia probatoria en términos de los artículos **426, 427 y 490** del Código Procesal Civil en vigor y con la que la parte actora acredita los hechos en que funda su demanda.

Por otro lado, se tiene que obra en autos la **PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE CONTABILIDAD** a cargo del perito designado por la actora Contador Público **\*\*\*\*\***, quién rindió su dictamen el día ocho de diciembre de dos mil veintiuno, el que ratificó debidamente ante la presencia judicial en la misma fecha, prueba pericial que se encuentra debidamente adminiculada con la pericial en materia de contabilidad a cargo del perito designado por este Juzgado, Contador Público **\*\*\*\*\***, quién rindió su dictamen el diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, y lo ratificó



**JUDICIAL**

debidamente el catorce de enero de este año, a los cuales se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, prueba con la que queda plenamente comprobado que el demandado si incumplió con su obligación de pago, ya que no pago las obligaciones contraídas en el documento base de la acción, incurriendo en mora a partir del mes de septiembre de dos mil diecinueve y adeuda por tanto al actor la cantidad de **\$\*\*\*\*\*(\* \*\*\*\*\* 16/100 M.N.)**, por concepto de capital adeudado, más los intereses ordinarios y moratorios generados por el incumplimiento en el pago de las obligaciones, contraídas por el demandado **\*\*\*\*\***, de ahí la determinación de concederle pleno valor probatorio a la pericial en materia de contabilidad que se analiza, pues se encuentra debidamente adminiculada y fortalecida con **LA CONFESIONAL** a cargo del demandado, en donde reconoce expresamente el deudor principal **\*\*\*\*\***, deberle al actor la cantidad que le reclama en su escrito inicial de demanda.

De las restantes pruebas como son la **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** se advierten hechos y circunstancias que benefician a la actora.

En mérito de lo anterior, y de las pruebas antes valoradas, desprendiéndose de autos que el demandado **\*\*\*\*\***, no justifica haber realizado pagos a partir de la fecha en que el actor señala la mora; por tal motivo, y al haber convenido las partes en la cláusula **décima cuarta** denominada **“causales de terminación anticipado del plazo”**, en la que se estipuló que la acreditante [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**, podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo para el pago del crédito





## PODER JUDICIAL

reclamado y exigir de inmediato en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, entre otros supuestos si la parte demandada **\*\*\*\*\***, **dejaba de pagar uno o más de los pagos a que se obligó en ese contrato**, y por todo lo antes expuesto permite a esta Juzgadora considerar que el demandado **\*\*\*\*\***, expresa su conformidad a los términos en que se realizaba el contrato en estudio, teniendo el conocimiento de las condiciones en que se pactaba, al constar en autos que los términos del contrato son claros y no han dejado duda sobre las intenciones de los contratantes, ya que no deben entenderse de su contenido cuestiones diferentes a la voluntad de las partes, sino al sentido literal de sus cláusulas del contrato, por ser la voluntad la Ley Suprema en los contratos, como lo disponen los artículos **1671<sup>1</sup>** y **1700<sup>2</sup>** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En consecuencia y ante los razonamientos jurídicos señalados con anterioridad, y al no haber oposición por parte del citado demandado a las prestaciones que le reclama el actor, y no habiendo justificado haber realizado pago alguno fehacientemente, toda vez que la parte demandada no compareció a juicio a oponer defensas y excepciones de su parte, por lo tanto, al no cumplir el deudor **\*\*\*\*\***, con los pagos pactados en el documento base de la acción como consta en autos, ya que **no existe más excepción que la de pago**, le asiste el derecho a la parte actora para promover el presente juicio y tener por acreditadas las pretensiones que dedujo en contra del demandado de mérito, al haberse cumplido con las exigencias, de los preceptos legales que sirven de fundamento para resolver el fondo del presente asunto, y

<sup>1</sup> ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

<sup>2</sup> ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.



**JUDICIAL**

por los razonamientos esgrimidos en líneas precedentes, **se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por parte del demandado \*\*\*\*\***, y **se concluye que 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**, quien compareció a juicio por conducto de su Apoderada Legal Licenciada \*\*\*\*\***, reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en Vigor, en consecuencia se DECLARA PROCEDENTE la acción intentada por 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, en contra de \*\*\*\*\***, reclamada por el actor en el inciso **a)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, **teniéndose por vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple celebrado entre las partes el quince de noviembre de dos mil once**, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales por parte del demandado de mérito, **condenándose a \*\*\*\*\***, **al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 16/100 M.N.)**, por concepto de saldo de capital del crédito, generados y calculados al día **treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve**, de acuerdo a lo pactado en la **cláusula primera** denominada **“importe del crédito y forma de entrega del mismo”**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, contenido en la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha quince de noviembre de dos mil once, pasado ante la fe del Notario Público Número seis de la Primera Demarcación Notarial, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Licenciado \*\*\*\*\***, cantidad**



## PODER JUDICIAL

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

27

reclamada por el actor en el inciso **b)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial.

De igual forma, **se condena** al demandado **\*\*\*\*\***, al pago de intereses ordinarios o normales devengados, mismos que fueran pactados dentro de la **cláusula octava** del contrato base de la acción, causados desde la fecha de incumplimiento de pago de las obligaciones pactadas del mes de septiembre de dos mil diecinueve, reclamada por el actor en el inciso **c)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** generados al **treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve**, calculados conforme a la tasa de intereses pactada en el contrato basal de la presente acción, los cuales están calculados atento al contenido del estado de cuenta certificado exhibido en autos, **más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que se formule en los términos pactados en el contrato base de la acción.**

Por cuanto al pago de los **INTERESES MORATORIOS** reclamados por la parte actora en el inciso **d)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda, debe decirse que aunque éstos no fueron pactados por las partes dentro del contrato base de la presente acción, dicha circunstancia no impide que éstos se generen, pues 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 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** correspondiente, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido; en consecuencia se **condena** al demandado



PODER JUDICIAL

\*\*\*\*\*, al pago de los intereses moratorios generados y no pagados a partir de la fecha en que incurrió en mora, esto es del **uno de octubre de dos mil diecinueve**, fecha en que se genera el retraso por el incumplimiento en el pago de las amortizaciones pactadas en el basal **a razón del 9% anual**, ello en términos de lo previsto por el artículo **1518 y 1871** del Código Sustantivo Civil vigente para el Estado de Morelos, **previa liquidación y cuantificación que en ejecución de sentencia realice la parte actora**, más los que se sigan generando hasta el pago total de la suerte principal a que fue condenada la parte demandada, apoya por analogía a lo anterior, la tesis XVII.2º.C.T.19.C pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX Julio de 2004, Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

**CONTRATO DE MUTUO. SI LAS PARTES NO HACEN ESTIPULACIÓN ALGUNA PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO, ELLO NO IMPIDE QUE SE GENEREN INTERESES MORATORIOS, PUES ÉSTOS NACEN DE LA LEY.** *Si las partes en el momento de la celebración del contrato de mutuo no previeron las consecuencias de su incumplimiento, dada la naturaleza de la propia convención, entonces, fue correcta la interpretación que hizo la Sala responsable de la cláusula donde se expresó que: "Las partes expresamente pactan que no causan intereses", en el sentido de que ésta no podía abarcar a los intereses moratorios, sino sólo a los ordinarios, pues mientras éstos tienen su origen en la retribución al acreedor por el uso que se hace de la cantidad de dinero mutuada y, por tanto, puede formar parte del clausulado ordinario del contrato que mira al cumplimiento como única posibilidad de la conducta de los contratantes, en cambio, los intereses moratorios constituyen la sanción legal que se impone a quien incumple con la obligación de pago, y da origen al reclamo de estos últimos. De ahí que si en el contrato no se hace estipulación alguna para el caso de incumplimiento, en este supuesto, los intereses moratorios nacen directamente de la ley, ya que considerar que el deudor, desde la celebración del contrato tuvo como intención no cumplirlo y, por ello, que la convención de que el contrato no generaría intereses debe comprender*



## PODER JUDICIAL

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

29

*los moratorios, sería contrario al principio general del derecho nemo auditur propriam turpitudinem allegans (nadie puede alegar su dolo en su provecho) y a la buena fe con que deben conducirse las partes al celebrar los contratos, pues en caso contrario se beneficiaría al deudor con el dolo propio.*

Ahora bien, por cuanto a la prestación reclamada por el actor en el inciso **e)** 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 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.

Por último, y por cuanto a la prestación reclamada por la parte actora en el inciso **f)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, 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 al demandado \*\*\*\*\*, se **CONDENA** a éste 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**



JUDICIAL

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

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos **18, 34** fracción **II, 96, 101, 104, 105, 106, 179, 191, 501, 505, 623, 624** de la Legislación Adjetiva Civil invocada y se;

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

**PRIMERO.** - Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta en términos del Considerando I de la presente resolución.

**SEGUNDO.** - 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 conducto de su apoderada legal Licenciada **\*\*\*\*\***, si probaron su acción que dedujeron contra del demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, quién no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por parte del demandado **\*\*\*\*\***, y se concluye que 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**, quien compareció a juicio por conducto de su Apoderada Legal Licenciada **\*\*\*\*\***, reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en Vigor,



## PODER JUDICIAL

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

31

en términos de los razonamientos expresados en el considerando V de este fallo, por lo tanto;

**CUARTO.** - Se tiene por vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple celebrado entre las partes el quince de noviembre de dos mil once, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales por parte del demandado de mérito.

**QUINTO.**- Se **CONDENA** a \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 16/100 M.N.), por concepto de saldo de capital del crédito, generados y calculados al día **treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve**, de acuerdo a lo pactado en la **cláusula primera** denominada "**importe del crédito y forma de entrega del mismo**", del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, contenido en la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha quince de noviembre de dos mil once, pasado ante la fe del Notario Público Número seis de la Primera Demarcación Notarial, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Licenciado \*\*\*\*\*o, cantidad reclamada por el actor en el inciso **b)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial.

**SEXTA.**- Se **condena** al demandado \*\*\*\*\*, al pago de **INTERESES ORDINARIOS** generados al **treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve**, calculados conforme a la tasa de intereses pactada en el contrato basal de la presente acción, los cuales están calculados atento al contenido del estado de cuenta certificado exhibido en autos, **más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que se formule en los términos pactados en el contrato base de la acción.**

**SEPTIMA.**- Se condena al demandado \*\*\*\*\*, al pago de los **INTERESES MORATORIOS** generados y no pagados a partir de la fecha en que incurrió en mora, esto



**JUDICIAL**

es del **uno de octubre de dos mil diecinueve**, fecha en que se genera el retraso por el incumplimiento en el pago de las amortizaciones pactadas en el basal **a razón del 9% anual**, ello en términos de lo previsto por el artículo **1518 y 1871** del Código Sustantivo Civil vigente para el Estado de Morelos, **previa liquidación y cuantificación que en ejecución de sentencia realice la parte actora**, más los que se sigan generando hasta el pago total de la suerte principal a que fue condenada la parte demandada.

**OCTAVA.-** Por último, y por cuanto a la prestación reclamada por el actor en el inciso **e)** 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.

**NOVENA.** - Se **CONDENA** al demandado **\*\*\*\*\***, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y al haber sido el presente adverso al mismo.

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

## **PODER JUDICIAL**

### **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.-