



**Jiutepec, Morelos a veinticuatro de marzo de dos mil**

**PODER JUDICIAL veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **335/2014**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por **"SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE"**, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, y;

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el día veintiuno de octubre de dos mil catorce, la Licenciada **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderada legal de **BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, demando en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditada, las prestaciones a que hacen referencia y manifestó los hechos 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, anexo los documentos relativos a la personalidad y base de la acción, invoco los preceptos legales que considero aplicables al caso y ofreció pruebas.

2.- Por auto de fecha veintidós de octubre de dos mil catorce, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, 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 por cuadruplicado las cédulas hipotecarias y el registro de las mismas, asimismo, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada con las copias simples exhibidas de la demanda, sus anexos y cédula hipotecaria, 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 depositaria 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, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia de que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; de igual forma se le requirió para que al momento de contestar la demanda 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 se procediera al avalúo de la finca hipotecada, para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio; se tuvo por designado como perito valuador de la parte actora al Ingeniero \*\*\*\*\*y se nombró al Arquitecto \*\*\*\*\*, como perito del Juzgado, a quienes se ordenó hacer saber su designación, para el efecto de que comparecieran ante este juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido a su favor; se requirió a la parte demandada para que designara perito valuador de su parte apercibido que de no hacerlo, se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado; así mismo se ordenó girar oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para el efecto de inscribir la cedula hipotecaria correspondiente; se tuvo por señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos que se indicó y por autorizados para los mismos términos a las personas mencionadas en el escrito de demanda.

3.- Por oficio número 3069, de fecha diez de noviembre de dos mil catorce, se mandó inscribir la cedula hipotecaria correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

4.- Por auto de fecha nueve de abril de dos mil quince, se dio cuenta con el escrito número 2752, suscrito por la ciudadana \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderada legal de la parte actora, personalidad que se le tuvo por acreditada con las documentales que anexo a su escrito de cuenta.



**PODER JUDICIAL**

5.- En acuerdo del uno de julio de dos mil quince, se dio cuenta con el escrito número 5236, suscrito por la Licenciada \*\*\*\*\* en su carácter de apoderada legal de la parte actora por medio de cual y ante la imposibilidad de localizar el domicilio de la demandada se ordenó su búsqueda en diversos organismos e instituciones públicos y privados.

6.- Por auto de fecha diecinueve de febrero de dos mil dieciséis, se dio cuenta con el escrito número 01323, suscrito por la Maestra en Derecho \*\*\*\*\*y el ciudadano \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderados Legales de "SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE, personalidad que acreditaron con las documentales anexas al escrito de cuenta, entre las que obra el Instrumento Publico 113,610 relativo al contrato de cesión onerosa de derechos de crédito hipotecario celebrado entre **BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** y "SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE por lo que se le tuvo a la citada persona moral como cesionario de los derechos litigiosos que se derivan del presente juicio en calidad de actora; se ordenó notificar el cambio de acreedor hipotecario a la demandada y se requirió a la actora para que proporcionara domicilio de la demandada para realizar las notificaciones correspondientes.

7.- En acuerdo del dieciocho de enero de dos mil dieciocho, se dio cuenta con el escrito número 497, suscrito por los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderados Legales de "SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE, personalidad que acreditaron con las documentales anexas al escrito de cuenta.

8.- Por cedula de notificación personal de fecha tres de marzo de dos mil veintidós, la Actuaría de la adscripción notificó y emplazo a la demandada \*\*\*\*\* para que comparecieran al juicio entablado en su contra.

9.- En acuerdo del dieciséis de marzo de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 2034, suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la parte actora, por medio del cual y previa certificación secretarial se tuvo a la demandada \*\*\*\*\* por perdido su derecho para contestar la demanda incoada en su contra, se hizo efectivo el apercibimiento por lo que las notificaciones aun las de carácter personal le surtirían efecto por medio del boletín judicial; asimismo y por permitirlo el estado procesal de los autos se mandó ponerlos a la vista para dictar sentencia definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

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

**I.- ESTUDIO DE LA COMPETENCIA Y LA VÍA.** 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 de hipoteca, y el bien inmueble materia de la litis, es identificado como: \*\*\*\*\*; lo anterior, aunado a que en la cláusula general Sexta del Contrato base de la acción las partes acordaron someterse a la jurisdicción de los Tribunales del Distrito Federal o de la ubicación del citado bien inmueble dado en garantía, por tanto, se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello ésta autoridad judicial 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 de crédito con garantía hipotecaria, éstos se



**PODER JUDICIAL**

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, asimismo el crédito consta en escritura debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos.

**II.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN.** A continuación, se procede a examinar la representación de la apoderada legal y la legitimación de BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por ser ésta quien instauró el juicio que nos ocupa, al ser una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que: *"...Habrán 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 representación ejercida por la Licenciada \*\*\*\*\*, apoderada legal de la entonces parte actora, quedó debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, de fecha cuatro de mayo de dos mil cinco,

pasado ante la fe del Notario Público número 137 y 152 del Distrito Federal ahora Ciudad de México, el cual contiene entre otros actos jurídicos el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga el **BBVA BANCOMER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, a través de su Apoderado Legal a favor de la mencionada licenciada.

Ahora bien, para acreditar la legitimación de la parte actora, se anexo a la demanda, el Primer Testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, volumen 9,287, página 270, de fecha veintitrés de enero de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*, con fecha de registro dos de abril de dos mil trece; el cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado por **BBVA BANCOMER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte la ciudadana \*\*\*\*\* con su carácter de ACREDITADA, respecto del crédito hipotecario por la cantidad de \$2'129,400.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), constituyendo garantía hipotecaria en primer lugar y grado a BBVA BANCOMER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, sobre el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*.

Posteriormente por auto de fecha diecinueve de febrero de dos mil dieciséis, se tuvo a la Maestra en Derecho \*\*\*\*\*y al ciudadano \*\*\*\*\* por apersonados en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral "SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE; personalidad que acreditaron los citados profesionistas con copia certificada del instrumento público número veinticinco mil setecientos cincuenta y ocho, libro trescientos treinta, de fecha trece de marzo de dos mil doce, pasado ante la fe del Notario Público número 82 del Distrito



**PODER JUDICIAL**

Federal ahora Ciudad de México, el cual contiene entre otros actos jurídicos el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga el "SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE, a través de su Apoderado Legal a favor de los mencionados profesionistas.

Así también, exhibieron copia certificada de la Escritura Publica número \*\*\*\*\*, libro 2067, de fecha quince de julio de dos mil quince, pasado ante la fe del Notario público número 137 y 152 del Distrito Federal ahora Ciudad de México, el cual contiene entre otros actos jurídicos la Cesión de Derechos de Créditos Hipotecarios y el Contrato de Compraventa Mercantil de Créditos; que otorgaron "HIPOTECARIA NACIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER "BBVA BANCOMER"; SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER; Y "SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE"; persona moral como cesionario de los derechos litigiosos que se derivan del presente juicio, en el que como documentos del apéndice se encuentra listado de los créditos hipotecarios que comprendió la citada cesión en los que se encuentra el otorgado a la ahora demandada localizado en la página 100 del listado número 1991.

Documentales públicas que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva de las partes en la presente contienda, dado que de ellas se desprende la personería con que cuenta la apoderada legal que comparece en representación de **BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, y el derecho e interés jurídico de éste para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional y la pasiva de la parte demandada \*\*\*\*\*, para oponer defensas y excepciones, así como la sustitución de la parte actora como cesionaria y adquirente de los créditos hipotecarios la persona moral **"SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE**; siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y

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

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.

Corroborar lo anterior la Tesis Jurisprudencial: I.110.C. J/1, Página: 2066. Novena Época. Registro: 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008. Materia: Civil, que es del tenor literal siguiente:

**“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes. DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez. Amparo directo 122/2005. Salvador García Durán y otra. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Angélica Rivera Chávez. Amparo directo 339/2006. Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras. Amparo directo 132/2007. Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera. Amparo directo 776/2007. Recuperfín Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V. 12 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama.”

**III.- Fondo del asunto.** 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*





**PODER JUDICIAL**

*escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad..”.*

Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional; 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 el primer testimonio y primero en su orden, de la Escritura Pública número 256,767, volumen 9,287, página 270, de fecha veintitrés de enero de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*, con fecha de registro dos de abril de dos mil trece, en cuyo Capítulo de Clausulas Financieras, específicamente en cláusula Décima Sexta, se desprende, la constitución de garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor de **“BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por virtud de la cual la acreditante puso a disposición de la acreditada un crédito por la cantidad \$2'129,400.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), constituyéndose hipoteca sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\*, garantizando la demandada el pago del crédito otorgado, de acuerdo a la citada cláusula del contrato basal con hipoteca **en primer lugar y grado** a favor de banco; documental la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda entablada en su contra, siendo 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.

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

Por otra parte, se acredita el **segundo elemento de la acción**, toda vez que el crédito otorgado a la parte demandada \*\*\*\*\*, es de aquellos que conforme al contrato de hipoteca y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 624 fracción II debe ser de plazo cumplido o deba anticiparse conforme al contrato hipotecario, esto es, en relación con lo estipulado en la cláusula Décima Cuarta (visible a foja 60 vuelta del expediente tomo I), en el contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria base de la acción, se convino que la ahora actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de lo adeudado, si la acreditada faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que allí contrajo, por lo que, tomando en consideración que la demandada en su calidad de acreditada, omitió dar cumplimiento al pago de las mensualidades a partir del veintiocho de febrero de dos mil trece, se actualiza la hipótesis prevista en el inciso a) de la citada cláusula Decima Cuarta del contrato hipotecario base de la acción.

Hecho que se corrobora con el estado de cuenta certificado de fecha diez de septiembre de dos mil catorce, emitido por la Contadora Público \*\*\*\*\*, con cedula profesional número \*\*\*\*\*, profesionista facultada por la parte actora, del cual se advierte que la parte demandada dejo de cumplir puntualmente sus obligaciones de pago, dejando de pagar mensualidades a partir del periodo de veintiocho de febrero de dos mil trece al treinta y uno de agosto de dos mil catorce; desprendiéndose del mismo, que el resumen de adeudo al treinta y uno de agosto de dos mil catorce lo represento en la siguiente tabla:

<b>DESGLOSE DE ADEUDOS</b>	<b>TOTALES</b>
Saldo insoluto	\$2'089,481.18
Amortización NO PAGADA	\$39,918.82
<b>subtotal</b>	<b>\$2'129,400.00</b>
Intereses Vencidos	\$431,205.37
Seguros NO PAGADOS	\$18,288.98
Gastos de Cobranza NO PAGADOS	\$1,380.56
Iva gastos de cobranza NO PAGADOS	\$220.89
Gastos de Administración NO PAGADOS	\$10,114.65
Iva gastos de Administración	\$1,618.23
Intereses Moratorios	0.00
Iva intereses NO PAGADOS	0.00
<b>Total de Adeudo</b>	<b>\$2'592,228.68</b>

Asimismo, de autos se desprende que la demandada no justifico con medio de prueba alguno haber realizado el pago de las amortizaciones



**PODER JUDICIAL**

que se le reclaman y que se obligó a pagar en términos de la cláusula Quinta del citado contrato, a pesar de que correspondía a esta la carga de demostrar que no adeuda cantidad alguna por los conceptos que se le reclaman.

En relación **al tercer** elemento del ordinal citado en el presente considerando, debe decirse que el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta en el primer testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, volumen 9,287, página 270, de fecha veintitrés de enero de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*, con fecha de registro dos de abril de dos mil trece, la que contiene entre otros actos jurídicos, el contrato de compraventa que celebran como vendedor el señor Gustavo Bedoya Figueroa y como compradora la ciudadana \*\*\*\*\*, constituyendo Garantía Hipotecaria la compradora en primer lugar y grado a favor de "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*; encontrándose por tanto, acreditado el **tercer elemento** del citado ordinal 624 del Código Procesal Civil vigente.

Consecuentemente, es procedente decretar el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre las partes ahora contendientes, resultando así fundada la acción especial hipotecaria, al haber incurrido la demandada en incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato basal (pago oportuno); en tales circunstancias, ajustado a las reglas de la carga probatoria a que se sujetan los ordinales 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor, al haberse actualizado los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil, toda vez que se encuentra exhibida en autos la Escritura Pública número 256,767, volumen 9,287,

página 270, de fecha veintitrés de enero de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*, con fecha de registro dos de abril de dos mil trece, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, ahora como cesionaria la personal moral **“SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE** por conducto de sus apoderados legales, en contra de \*\*\*\*\*, hoy demandada en el presente juicio, y se condena al pago de la cantidad que reclama la institución de crédito actora por concepto de saldo total insoluto vencido del crédito por la cantidad de **\$2'129,400.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, conforme a lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, en razón de que la parte actora acreditó dicho adeudo, mediante el estado de cuenta certificado, expedido por la Contadora Pública \*\*\*\*\*, con cedula profesional número \*\*\*\*\*, profesionista facultada por la parte actora, de fecha diez de septiembre de dos mil catorce y que exhibió como prueba documental privada, para fijar los saldos resultantes a cargo de la hoy demandada y que hacen líquido y determinado el adeudo antes aludido, visible a fojas de la 48 y 51 del expediente principal tomo I; documental a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por de los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito ya que es apto y suficiente para determinar la liquidez de los conceptos que reclama en esta instancia la parte actora, en el que refleja que el periodo vencido del veintiocho de febrero de dos mil trece al treinta y uno de agosto de dos mil catorce, y que dejó de pagar la demandada las amortizaciones correspondientes tal y como citó los apoderados legales de la actora en su relato de hechos de la demanda inicial; 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:

**PODER JUDICIAL**

**"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 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".

Así como resulta aplicable también 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. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que envía ésta.*

En consecuencia, resulta **procedente decretar el vencimiento anticipado** del contrato base de la acción y se concede a la parte demandada \*\*\*\*\* un término de **cinco días** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución para que realice el pago de la cantidad **\$2'129,400.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de saldo insoluto del crédito adeudado, en forma voluntaria, apercibida que en caso omiso se procederá al remate del inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la actora persona moral denominada **"SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE**, a través de su representante legal, conforme en lo dispuesto a los artículos 633, 689, 690, 691, 692, 693, 995 y 707 del Código Procesal Civil vigente.

Corroborar lo anterior la Tesis Jurisprudencial del Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, página cuatrocientos cincuenta y ocho, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, octava época; cuyo contenido es:

**"...VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).** Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia Entidad Federativa, estableciendo



**PODER JUDICIAL**

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

EXP. N° 335/2014-3  
BBVA Bancomer, S. A.  
vs  
\*\*\*\*\*  
Especial Hipotecario  
**Sentencia Definitiva**

*además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o más mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años, originalmente pactados; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias, que según su naturaleza, sean conforme a la buena fe el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila..."*

Asimismo es aplicable al caso concreto que nos ocupa 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 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”.*

**IV.-** En relación con la pretensión contenida en el inciso **c)** contemplada en el escrito de demanda que dice: *"El pago de los intereses ordinarios o normales devengados, causados desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas el 28 de febrero de 2013 con base en lo pactado por las partes en las cláusulas 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 cuantificaran y liquidaran, previa su condena, en ejecución de sentencia.”;* al respecto, de acuerdo con lo manifestado por el apoderado legal de la parte actora, hace referencia y solicita el pago de los intereses ordinarios generados y no pagados como se desprende de la citada cláusula octava del Contrato Hipotecario base de la acción, que dispone: *"TASA DE INTERÉS ORDINARIO.- "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a la "LA ACREDITANTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del 12.90% (DOCE PUNTO NOVENTA POR CIENTO).....”;* de lo anterior se desprende que es claro y preciso a razón de que porcentaje se causaran los intereses ordinarios, esto es al 12.90% (DOCE PUNTO NOVENTA POR CIENTO) anual, los cuales serán pagaderos en forma conjunta con los demás concepto que integran la mensualidad, así como especifica la forma en que se calculan.

En virtud de lo anterior, ha quedado acreditada la validez del contrato hipotecario base de la acción, lo que significa que todo lo pactado en este resulta obligatorio para los contratantes, en el que la ahora demandada acepto y se obligó en el momento en que suscribió el citado contrato hipotecario a los términos y el pago de los intereses ordinarios generados por la disposición del crédito que le otorgo la ahora actora; esto dado que la demandada incumplió con el pago de las mensualidades correspondientes es decir, omitió pagar en forma puntual las mensualidades correspondientes a partir del veintiocho de febrero de dos mil trece al treinta y por tanto, al dejar de pagar dicha mensualidad también dejó de pagar los intereses ordinarios; ergo, resulta procedente condenar a la demandada \*\*\*\*\* al pago por





**PODER JUDICIAL**

concepto de **Intereses Ordinarios vencidos** y no pagados correspondientes a partir del veintiocho de febrero de dos mil trece y hasta la total liquidación del adeudo, los que se calcularan en ejecución de sentencia que promueva la parte actora.

**V.-** En relación con la pretensión contenida en el inciso **d)** consistente en: *"El pago de los intereses moratorios generados y no pagados, desde el 01 de marzo de 2013; fecha en que se da por vencido anticipadamente el crédito según cláusula DECIMA CUARTA del contrato base de la acción, por haber incurrido en mora, a partir de la amortización correspondiente del mes de febrero de 2013, 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."* Al respecto, sobre el reclamo de intereses moratorios, es de considerarse lo dispuesto en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que en lo que interesa dice: *"Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía:....."*, lo que significa que todo lo concerniente al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria deberá constar precisamente en éste, estableciendo las bases en las que se otorga el crédito, los términos y condiciones de pago, así como los accesorios del mismo tal y como se encuentran pactados en la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, volumen 9,287, página 270, de fecha veintitrés de enero de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*, con fecha de registro dos de abril de dos mil trece base de la presente instancia; sin embargo, de la citada escritura se desprende que no se pactó el pago de intereses moratorios, pues pese a que la actora hace referencia en la pretensión marcada con

el inciso d) a los ordinales 1518<sup>1</sup> y 1871<sup>2</sup> del Código Civil para el Estado de Morelos, no le asiste la razón y el derecho para su reclamo en virtud de no haberse pactado dichos intereses en el contrato base de la acción, pues como ya se dijo la vía especial hipotecaria tal y como se encuentra preceptuada en la ley, solo versara sobre las cuestiones y lineamientos pactados en el contrato hipotecario el cual deberá constar en escritura pública registrada; por tanto, al no constar en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción el pago de intereses moratorios, no ha lugar a condenar a la demandada \*\*\*\*\* al pago por tal concepto; en consecuencia se absuelve a la citada demandada a la pretensión consistente en el pago de intereses moratorios.

**VI.-** En relación con la pretensión reclamada por la actora, contenida en el inciso e); la misma se resuelve procedente, en razón de la procedencia de la acción principal y sus accesorios, la cual se actualizara si la demandada no cumple dentro del plazo concedido con el pago voluntario de lo condenado, lo que dará pie a la ejecución forzosa y remate del bien inmueble materia de la garantía hipotecaria y con el producto obtenido páguese a la parte actora.

**V.-** 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. Tiene aplicación el contenido de la tesis tomada del Semanario Judicial de la Federación, época Octava, Tomo III, Segunda Parte guión uno, visible en la página 363, que bajo el rubro:

**GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.** La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió

---

<sup>1</sup> ARTICULO 1518.- RESPONSABILIDAD CIVIL CONVENCIONAL. La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa. Si la prestación consistiere en el pago de alguna cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, salvo convenio en contrario, no podrán exceder el interés legal, que se fija en el nueve por ciento anual.

<sup>2</sup> ARTICULO 1871.- MONTO DEL INTERÉS LEGAL Y REGLAS SOBRE EL INTERÉS CONVENCIONAL. El interés legal será el establecido en el artículo 1518 de este Código. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal, pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal.



**PODER JUDICIAL**

EXP. N° 335/2014-3  
BBVA Bancomer, S. A.  
vs  
\*\*\*\*\*  
Especial Hipotecario  
**Sentencia Definitiva**

estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al Estado.

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:

### **RESUELVE:**

**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 "**SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE**", por conducto de su apoderado legal, acredito el ejercicio de su acción, mientras que la demandada **\*\*\*\*\***, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

**TERCERO.-** Se **DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado por la parte actora "**BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** como acreditante quien cedió los derechos de crédito a la persona moral "**SOCIEDAD LIMITADA DE LOS ACTIVOS DE GRAMERCY**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAPITAL VARIABLE**" y la demandada **\*\*\*\*\*** en su carácter de acreditada, el cual consta en la Escritura Pública número 256,767, volumen 9,287, página 270, de fecha veintitrés de enero de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio

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

ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*, con fecha de registro dos de abril de dos mil trece, exhibida como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrió la demandada.

**CUARTO.-** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de **\$2'129,400.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **saldo insoluto del crédito** adeudado a partir del día veintiocho de febrero de dos mil trece.

**QUINTO.-** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\*, al pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** devengados sobre saldos insolutos y no pagados a partir del veintiocho de febrero de dos mil trece y hasta la total liquidación del adeudo, los que se calcularan en ejecución de sentencia que promueva la parte actora.

**SEXTO.-** Se **absuelve** a la demandada \*\*\*\*\* del pago reclamado por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, en virtud de los razonamientos lógicos jurídicos expuesto en el considerando V de la presente resolución.

**SÉPTIMO.-** Se concede a la demandada \*\*\*\*\*, un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de las cantidades condenadas en la presente resolución, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora o a quien sus derechos represente.

**OCTAVO.-** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas del presente Juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**



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

Así, lo resolvió y firma la **Licenciada IXEL ORTIZ FIGUEROA,**  
**PODER JUDICIAL** Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del  
Estado, por ante su Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada  
**GABRIELA SALVADOR COBOS** con quien actúa y da fe.