



**Jiutepec, Morelos a veintitrés de febrero de dos mil**

**PODER JUDICIAL veintidós.**

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **377/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, y;

### **RESULTANDO**

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el día veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, el Licenciado **\*\*\*\*\*** en su carácter de apoderado legal del "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, demando en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditada y/o garante hipotecario, las prestaciones a que hacen referencia y manifestaron 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, anexaron los documentos relativos a la personalidad y base de la acción, invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso y ofrecieron pruebas.

2.- Por auto de fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por subsanada la prevención que recayó a su escrito inicial de demanda, por lo que, 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; 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 designó como perito valuador por esta autoridad judicial a \*\*\*\*\*, así como se requirió a las partes contendientes para que nombraran perito de su parte con el apercibimiento que en caso omiso se les tendría por conformes con el que emitiera el perito designado por este juzgado; 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 60, de fecha trece de enero de dos mil veintidós, se mandó inscribir la cedula hipotecaria correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

4.- Por cedula de notificación personal de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, el Actuario adscrito emplazo y corrió traslado a la demandada \*\*\*\*\* para que compareciera al juicio entablado en su contra.

5.- En acuerdo del dieciséis de febrero de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 853, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual y previa certificación secretarial se tuvo a la demandada por perdido su derecho para dar contestación a la demanda



**PODER JUDICIAL**

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

entablada en su contra, se le hizo efectivo el apercibimiento y se mandó que las notificaciones aun la personales le surtieran efecto por medio del boletín judicial, asimismo y en términos del ordinal 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se citó a las partes para oír sentencia en definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS**

**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, y el bien inmueble materia de la litis, es identificado como: \*\*\*\*\*; 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 de crédito con garantía hipotecaria, 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, 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 del apoderado legal y la legitimación

de la parte actora "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por ser ésta 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: *"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."*.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Bajo esa tesitura, debe decirse que la representación ejercida por el Licenciado \*\*\*\*\*, apoderado legal de la parte actora, quedó debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, del libro 1764, de fecha ocho de abril de dos mil trece, pasado ante la fe del Notario Público número Cuarenta y cuatro, con residencia en Huixquilucan, Estado de México, el cual contiene entre otros actos jurídicos el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga el "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a través de su Apoderado Legal, a favor, entre otros, del mencionado profesionista.



**PODER JUDICIAL**

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

Ahora bien, para acreditar la legitimación de la parte actora, se anexo a la demanda, el Primer Testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* , volumen 463, página 189, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario número 7 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* con fecha de registro diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve; la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado por "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte la ciudadana \*\*\*\*\* con su carácter de ACREDITADA y/o garante hipotecario, respecto del crédito hipotecario por la cantidad de \$3'094,000.00 (TRES MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M. N.) constituyendo garantía hipotecaria sobre el bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\* , con superficie de área privativa DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, una superficie de construcción CIENTO ONCE METROS SESENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS, con un porcentaje de indiviso de "25.571% (veinticinco punto quinientos setenta y un por ciento), haciendo una superficie total de TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS SESENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS, y las siguiente medida y colindancias: AL NORTE, en diecinueve metros treinta y nueve centímetros, con propiedad privada; AL SUR, en diecinueve metros treinta y nueve centímetros, con estacionamiento (área común); AL ESTE, en nueve metros setenta centímetros, con área común; y AL OESTE, en dos tramos, el primero de ocho metros sesenta centímetros, y el segundo en línea quebrada de tres metros sesenta y un centímetros, con Segunda Privada India Bonita.

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 cuentan el apoderado legal que comparece en representación de "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA**

**MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE;** 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, 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.

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



**PODER JUDICIAL**

*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..".*

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 \*\*\*\*\* , volumen 463, página 189, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario número 7 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* con fecha de registro diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, en cuyo Capítulo de Clausulas Financieras, específicamente en cláusula Décima Cuarta, se desprende, la constitución de garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por virtud de la cual la acreditante puso a disposición de la acreditada un crédito por la cantidad \$3'094,000.00 (TRES MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M. N.), constituyéndose hipoteca sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\* cado en jurisdicción del Poblado de Jiutepec, Morelos, 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.

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 463, página 189, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario número 7 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*con fecha de registro diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, la que contiene entre otros actos jurídicos, el contrato de compraventa que celebran como vendedor el señor \*\*\*\*\*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.

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 Séptima (visible a foja 15 del instrumento público), del 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





**PODER JUDICIAL**

acreditada, omitió dar cumplimiento al pago de las mensualidades que comprenden del periodo de tres de mayo al tres de octubre de dos mil veintiuno, se actualiza la hipótesis prevista en el inciso a) de la citada cláusula Séptima del contrato hipotecario base de la acción.

Hecho que se corrobora con el estado de cuenta certificado de fecha veintidós de octubre de dos mil veintiuno, emitido por el Contador Público \*\*\*\*\*, con cedula profesional número \*\*\*\*\*, profesionista facultado 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 tres de mayo al tres de octubre de dos mil veintiuno; desprendiéndose del mismo, que el resumen de adeudo al tres de octubre de dos mil veintiuno lo represento en la siguiente tabla:

CONCEPTOS	TOTALES
Capital insoluto vigente	\$2'882,249.91
<b>Capital</b> insoluto vencido o amortizaciones vencidas y no pagadas generadas a partir del tres de mayo de dos mil veintiuno	\$55,474.39
<b>Capital Total Insoluto vencido</b>	\$2'937,724.30
Intereses Ordinarios Generados a partir del 03 de mayo 2021	\$153,299.70
Comisión por Autorización de Crédito Diferida Generadas a partir del 03 de mayo 2021	\$1,745.00
Primas de Seguros Generadas a partir del 03 de mayo 2021	\$5,980.07
Intereses Moratorios Generados a partir del 04 de julio 2021	\$2,641.31
Comisión por Cobranza Generadas a partir del 04 de julio 2021	\$1,406.53
<b>Adeudo Total al 03 de octubre 2021</b>	<b>\$3'102,796.91</b>

Asimismo, de autos se desprende que la demandada no justifico con medio de prueba alguno haber realizado el pago de las amortizaciones que se le reclaman y a que se obligó a pagar en términos de la cláusula antes referida, a pesar de que correspondía a esta la carga de demostrar que no adeuda cantidad alguna por los conceptos que se le reclaman.

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 \*\*\*\*\*, volumen 463, página 189, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario número 7 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*con fecha de registro diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su apoderado legal, 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 **\$2'937,724.30 (DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 30/100 M.N.)**, adeudado al día tres de octubre de dos mil veintiuno, 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 el Contador Público \*\*\*\*\*, con cedula profesional número \*\*\*\*\*, profesionista facultado por la parte actora, de fecha veintidós de octubre de dos mil veintiuno 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 13 y 14 del expediente principal; 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 al tres de octubre de dos mil veintiuno, y que dejó de pagar la demandada las amortizaciones correspondientes tal y como citó el apoderado legal de la actora en su relato de hechos de la demanda inicial; apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal



**PODER JUDICIAL**

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".

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 **\$2'937,724.30 (DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 30/100 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 "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, 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



**PODER JUDICIAL**

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

EXP. N° 377/2021-1  
Banco Mercantil del Norte BANORTE  
VS  
\*\*\*\*\*  
Especial Hipotecario  
**Sentencia Definitiva**

*conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia Entidad Federativa, estableciendo 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 por el que se subsana la prevención realizada a la demanda que dice: *"El pago de la cantidad de \$153,299.70 (CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 70/100 M.N.) cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS, contabilizados del 04 de abril de 2021 al día 03 de octubre del 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA SÉPTIMA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.”;* 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 del estado de cuenta certificado y que obra en el sumario, esto es, del citado estado de cuenta certificado aparece que la demandada omitió pagar en forma puntual las mensualidades correspondientes del periodo de cuatro de abril al tres de octubre ambos de dos mil veintiuno, lo anterior en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del contrato hipotecario base de la acción, en la que es clara y precisa en los términos que estos se causaran y que se encuentran desglosados en el estado de cuenta certificado que obra en autos mismo al que se le concedió valor probatorio; ergo, resulta procedente condenar a la demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de \$153,299.70 (CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 70/100 M.N.) por concepto de Intereses Ordinarios vencidos y no pagados correspondientes del periodo del cuatro de abril al tres de octubre ambos de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del crédito, debiendo cuantificarse en ejecución de sentencia.



**PODER JUDICIAL**

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

**V.-** En relación con la pretensión contenida en el inciso **D)** consistente en: "*D) El pago de la cantidad \$1,745.00 (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA, contabilizados al 03 de octubre del 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las comisiones que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.*"; al respecto es de advertirse del apartado Clausulas Financieras, que la cláusula Décima Primera en la que se estipula que el acreditado se obliga a pagar al banco por concepto de comisión por autorización de crédito diferida una cantidad igual a \$349.00 (trescientos cuarenta y nueve 00/100 m.n.), dicha comisión será liquidada conjuntamente con el importe de los pagos mensuales que deban de cubrir en la fecha de pago y que se pagara mientras esté vigente el crédito; de lo anterior se desprende que efectivamente fue pactado el pago por comisión de autorización del crédito diferida, apoyado esto para su cálculo el estado de cuenta certificado en el que señala que el importe por tal concepto lo es la cantidad de **\$1,745.00 (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)** del periodo comprendido del tres de mayo al tres de octubre ambos de dos mil veintiuno; por tanto resulta procedente condenar a la demandada \*\*\*\*\* al pago reclamado por tal concepto hasta la total liquidación del crédito.

Ahora bien, es improcedente condenar a la demandada al pago de las comisiones por autorización de crédito diferida que se sigan devengando hasta la conclusión del juicio, esto, en razón de que en líneas que anteceden ha sido declarado el vencimiento anticipado de dicho crédito teniendo como consecuencia la exigibilidad del saldo total del crédito.

**VI.-** En relación con la pretensión contenida en el inciso E) consistente en: "E) *El pago de la cantidad \$5,980.07 (CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS 07/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS, contabilizados al día 03 de octubre de 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de los pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DECIMA SEXTA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.*"; al respecto es de advertirse del apartado Clausulas Financieras, que la cláusula Decima Sexta que se refiere a SEGUROS, dispone que "EL ACREDITADO se obliga a contratar un seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente, en lo sucesivo "SEGURO DE VIDA". Así como un seguro al inmueble de TODO RIESGO PRIMER RIESGO incluyendo, pero no limitando a incendio y/o rayo, explosión, extensión de cubierta, remoción de escombros; riesgos Hidrometereologicos; Terremotos y Erupciones Volcánica, más adelante señalando como SEGURO DE SEGURO DE DAÑOS."; en el segundo párrafo de la citada cláusula, se pactó que: "EL BANCO ha recibido la instrucción del ACREDITADO para contratar en su nombre y por su cuenta con SEGUROS BANORTE, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en lo sucesivo "SEGUROS BANORTE", el SEGURO DE VIDA con las cobertura de muerte, invalidez total o permanente, a nombre de \*\*\*\*\* el SEGURO DE DAÑOS, la suma asegurada en dichos seguros es el IMPORTE DEL CRÉDITO, así mismo también autoriza a EL BANCO para contratar en su nombre y por su cuenta un seguro de contenidos de TODO RIESGO PRIMER, incluyendo pero no limitado a incendio y/o rayo, explosión, extensión de cubierta, remoción de escombros; riesgos Hidrometereologicos; Terremotos y Erupciones Volcánica, más adelante señalando como SEGURO DE CONTENIDOS en este seguro la suma asegurada es el 40% cuarenta por ciento del IMPORTE DEL CRÉDITO." Como puede advertirse de lo anterior transcrito, la acreditada se obligó a contratar un seguro de vida así como un seguro al inmueble de "todo primer resgo" señalado como de daños y en el segundo párrafo dice que el banco recibió instrucciones de la acreditada para contratar en su





**PODER JUDICIAL**

nombre y por su cuenta con "Seguros Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte los citados seguros.

De la simple lectura de ambos párrafos se desprende que la acreditada se obligó a contratar dichos seguros y que instruyo al banco para que a nombre y cuenta contratara los mismos, en este tenor, considerando que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, así como que la parte que afirma tiene la carga de la prueba, esto en términos de lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que dispone: "*Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.*"; la parte actora no ofreció medio de prueba alguno para acreditar que efectivamente contrato los citados seguros y que los mismos continúen vigentes, ni exhibió las pólizas correspondientes con las que se demuestre que erogo la cantidad reclamada por este concepto, que si bien se encuentra desglosada en el estado de cuenta certificado, esto no es suficiente para justificar dicha contratación, pues además de los hechos de la demanda tampoco se advierten argumentos con los que se aclare y justifique el cobro de las primas de seguros que se reclama; ergo, resulta improcedente el reclamo de la pretensión de pago de primas de seguros, absolviéndose a la demandada \*\*\*\*\* de la pretensión en cita.

**VII.-** Por cuanto a la prestación que reclama la parte actora en el inciso F), consistente en "*El pago de la cantidad de \$2,641.31 (DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 31/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE **INTERESES MORATORIOS**, generados a partir del día 04 de julio del 2021 al 03 de octubre de 2021, tal y como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente*

*demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta el pago total del adeudo; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA OCTAVA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.”; al respecto tal pretensión se encuentra pactada efectivamente en la citada cláusula del contrato hipotecario base de la presente acción, en la cual se especifica claramente cómo se causaran los referidos intereses moratorios, y considerando como ya quedo acreditado el incumplimiento en el pago oportuno de las mensualidades es por ello que se actualiza la hipótesis y generación de los citados intereses, además atento al desglose contenido del estado de cuenta certificado exhibido en autos, del cual se advierte que la cantidad por concepto de los intereses moratorios calculados es a partir del cuatro de julio al treinta y uno de octubre ambos de dos mil veintiuno, arroja la cantidad \$2,641.31 (DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 31/100 M.N.); por tanto, resulta procedente condenar a la demandada \*\*\*\*\* al pago de los intereses moratorios vencidos, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo en los términos estipulados en la citada cláusula Octava del contrato hipotecario base de la acción, mismos que deberán cuantificarse en ejecución de sentencia.*

**VIII.-** Por cuanto a la prestación que reclama la parte actora consistente en: *“G) el pago de la cantidad de \$1,406.53 (UN MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS 53/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA, contabilizados al día 03 de octubre de 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, Prestación que se reclama en términos de los pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.”; al respecto es de advertirse del apartado Clausulas Financieras, que la cláusula Decima Primera párrafo tercero, “que el acreditado se obliga a pagar comisión por cobranza la cantidad que resulte de aplicar el 5% cinco por ciento sobre el saldo vencido de conformidad con la cláusula de REEMBOLSO DEL IMPORTE*



**PODER JUDICIAL**

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

*DEL CRÉDITO de este contrato, misma que se generara a partir del 6-  
sexto día natural siguiente a la fecha de vencimiento del pago  
respectivo, se podrá generar hasta por tres pagos mensuales  
consecutivos incumplidos y se deberá cubrir al momento de su  
generación. EL ACREDITADO esta de acuerdo en que, si durante la  
vigencia de esta contrato vuelve a incumplir después de que se haya  
puesto al corriente en los pagos de conformidad con la cláusula de  
REEMBOLSO DEL IMPORTE DEL CRÉDITO, se le volverá a generar la  
comisión por cobranza en los términos señalados en este párrafo. **Lo  
anterior en el entendido de que EL BANCO no podrá cobrar  
durante el mismo periodo, la comisión antes referida de manera  
conjunta con los intereses moratorios.**"; de la citada clausula se  
desprende que efectivamente fue pactado el pago de una comisión por  
Cobranza, sin embargo, es de señalarse que en la parte final del citado  
párrafo, se desprende que dicha comisión no podrá cobrarse durante el  
mismo periodo de manera conjunta con los interese moratorios,  
advirtiendo que los intereses moratorios aprobados en el considerando  
que antecede se contabilizan a partir del **cuatro de abril** al tres de  
octubre ambos de dos mil veintiuno y el periodo de cobro de la comisión  
en comento es del cuatro de julio al tres de octubre ambos del año dos  
mil veintiuno, se desprende que se trata del mismo periodo y por tanto,  
de la parte infine del párrafo en estudio se desprende que no podrá  
cobrarse durante el mismo periodo la comisión de manera conjunta con  
los interese moratorios; en consecuencia, resulta improcedente el  
reclamo de la pretensión en comento absolviendo a la demandada  
\*\*\*\*\* del pago de la misma.*

**IX.-** En relación con la pretensión reclamada por la actora,  
contenida en el inciso H); 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 cumplen dentro del plazo concedido para 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.

**X.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y toda vez que el presente fallo es adverso a la parte demandada \*\*\*\*\*, se condena a ésta al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria. 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 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 "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, 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 "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO**



**PODER JUDICIAL**

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

**BANORTE** y la demandada \*\*\*\*\*, el cual consta en la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, volumen 463, página 189, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario número 7 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* con fecha de registro diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, 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 **\$2'937,724.30 (DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 30/100 M.N.)** por concepto de **saldo insoluto del crédito** adeudado al día tres de octubre de dos mil veintiuno.

**QUINTO.-** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$153,299.70 (CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 70/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** devengados sobre saldos insolutos y no pagados correspondientes al periodo del cuatro de abril al tres de octubre ambos de dos mil veintiuno; asimismo, se condena a la demandada al pago de intereses los ordinarios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$1,745.00 (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **Comisión por Autorización del Crédito Diferida** del periodo comprendido del tres de mayo al tres de octubre ambos de dos mil veintiuno; no así respecto de las que se sigan generando hasta la total liquidación del crédito, en función de los señalado en la parte considerativa de esta resolución.

**SÉPTIMO.-** Se **absuelve** a la demandada \*\*\*\*\* del pago reclamado por concepto de **PRIMAS DE SEGUROS**, en virtud de los razonamientos lógicos jurídicos expuesto en el considerando VI de la presente resolución.

**OCTAVO.-** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad **\$2,641.31 (DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 31/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** vencidos y no pagados generados del cuatro de julio al tres de octubre ambos de dos mil veintiuno, y los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo en términos estipulados en la citada clausula financiera Octava del contrato hipotecario base de la acción, los que deberán cuantificarse en ejecución de sentencia.

**NOVENO.-** Se **absuelve** a la demandada \*\*\*\*\*, del pago reclamado por concepto de **Comisión por Cobranza**, en virtud de los razonamientos lógicos jurídicos expuesto en el considerando VIII de la presente resolución.

**DÉCIMO.-** 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 procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora o a quien sus derechos represente.

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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.**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, con quien actúa y da fe.