



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos, a veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA**, los autos del expediente **368/2019**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por los Licenciados ******* y/o ***** y/o *******, en su carácter de Apoderados Legales de **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en contra de *********, en su carácter de acreditado, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado; y,

RESULTANDOS:

1.- Por escrito presentado ante la oficialía de partes común de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el **veintidós de agosto de dos mil diecinueve**, al que correspondió el número de folio **1185**, y número de cuenta **451**, los Licenciados ******* y/o ***** y/o *******, en su carácter de Apoderados Legales de **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, demandaron en la vía Especial Hipotecaria en contra de *********, en su carácter de acreditado, las siguientes pretensiones:

*"a).- La declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado entre BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte el C. ***** , en su carácter de ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número ***** , de fecha 28 de marzo de 2018, pasado ante la fe del Notario Público Número 02, de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del día 30 de Abril de 2019, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo*

estipulado en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes.

b).- El pago de la cantidad de \$3,569,572.30 (TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 30/100 M.N.), por concepto de Saldo Insoluto del Crédito, generados y calculados al día 31 de Julio de 2019; la cual fue aperturada por nuestra representada en su carácter de parte acreditante y dispuesta por la parte acreditada, ahora demandada conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda del contrato base de la acción.

c).- El pago de amortizaciones a saldo insoluto vencidas y no pagadas, que se han generado y calculado al día 31 de Julio de 2019; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, Cláusula Séptima, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismas que serán liquidadas en ejecución de sentencia.

d).- El pago de la cantidad de \$125,863.34 (CIENTO VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 34/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados al día 31 de Julio de 2019, los cuales están calculados conforme a la tasa de interés pactada y en los términos de la cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria que a detalle se especifican en los hechos de la demanda; intereses ordinarios que se han generado en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción y conforme a la cantidad ejercida y dispuesta por la parte acreditada; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

e).- El pago de los intereses moratorios generados a partir de la fecha en que incurrió en mora el demandado, es decir, el día 01 de mayo de 2019, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación que al efecto se formule.

f).- Para el caso de que la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas y no dé cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto; por lo cual solicitamos y le demandamos que dentro del procedimiento de ejecución forzosa, se haga trance y remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de nuestra



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*representada y que corresponde al ubicado en *****.*

g).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento".

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto.

2.- Por auto de **veintiséis de agosto de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía y forma correspondiente, por lo que se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias y su registro, se ordenó hacer entrega de un tanto a las partes; ordenándose emplazar al demandado ***** en su carácter de acreditado, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra; asimismo se ordenó que en el acto de la diligencia manifestará si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley debieran considerarse como inmovilizados y que forman parte de la misma finca y en caso de no aceptar dicho cargo, la parte actora designaría depositario judicial; por otra parte se ordenó requerir a la parte demandada para que señalara domicilio dentro de la jurisdicción de éste Juzgado para oír y recibir notificaciones, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos; se tuvo a la parte actora designando de su parte como perito **al Ingeniero *******, de la misma manera se ordenó requerir a la parte demandada para que dentro del término de tres días, designara perito de su parte, para el efecto de tener en

cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio, y este Juzgado, designó como perito al Licenciado *****, asimismo, se ordenó girar oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que se inscribiera la cédula hipotecaria.

3.- En comparecencia de fecha nueve de septiembre de dos mil diecinueve, el Licenciado *****, aceptó y protestó el cargo conferido.

4.- Por razón actuarial de fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve, el fedatario adscrito hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado en el domicilio señalado por la parte actora, sito en, *****, al ser informado que el domicilio se encuentra deshabitado; en auto de fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora designando nuevo domicilio para que sea emplazado el demandado, el ubicado en *****, y se ordenó girar el exhorto correspondiente al Juez Civil del Noveno Distrito Judicial para su cumplimiento; en auto de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el exhorto 408/2019, sin diligenciar, en el que se contiene la razón actuarial de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, en la que la fedataria adscrita al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado, por la razón de que, el demandado no vive en el domicilio y que no lo conocen; por auto de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, se ordenó girar oficios al Instituto Nacional Electoral (INE), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Teléfonos de México (TELMEX) y Comisión Federal de Electricidad (CFE), para el efecto de que informaran a este juzgado en el plazo de cinco días, si dentro de sus archivos existía registrado algún domicilio de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*****, apercibidos con veinte días de unidad de medida y actualización para el caso de no hacerlo.

5.- En auto de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la Licenciada ***** , Apoderada Legal del Instituto Mexicano del Seguro Social, por presentada con el oficio número 189001410100/2243COV-R, de fecha 20 de noviembre de 2019, mediante el cual informó que, esa delegación no cuenta con información alguna; en auto de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la Maestra Brenda Castrejón Hernández, Vocal del Registro Federal de Electores, con el oficio INE/JLE/MOR/VRFE/3131/2019M, de fecha 19 de noviembre de 2019, a través del cual proporcionó el siguiente domicilio: ***** , y se ordenó poner a la vista de la parte actora para los efectos procedentes; por auto de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo al Licenciado Juan Manuel Revueltas Beltrán, Representante Legal de CFE Suministrador de Servicios Básicos, mediante oficio DOM-SSB/CS-2214/2019, de fecha 15 de noviembre de 2019, a través del cual proporcionó el siguiente domicilio: *****; y se ordenó poner a la vista de la parte actora para los efectos procedentes; por auto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo al Licenciado Carlos Alberto Albillo Nacar, Apoderado Legal de Teléfonos de México S.A.B. DE C.V., por presentado con el oficio número 2863, de fecha 22 de noviembre de 2019, mediante el cual informó que, no se localizó ningún registro.

6.- Mediante auto de fecha siete de enero de dos mil veinte, se ordenó emplazar al demandado ***** , en términos del auto de radicación de fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, **mediante la publicación de edictos por tres veces de tres en tres días en el periódico la Unión de Morelos y en el Boletín Judicial que se dicta en el Honorable**

Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y se ordenó hacer de su conocimiento que contaba con una plazo de treinta días para imponerse de los autos y señalar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este juzgado, apercibido que de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, le surtirían efectos a través del Boletín Judicial.

7.- En auto de fecha dieciséis de octubre de dos mil veinte, se tuvieron por exhibidas las publicaciones de los edictos, mediante el Boletín judicial número 7601, 7604 y 7607, de fecha uno, seis y nueve de octubre de 2020, respectivamente, y en el Periódico La Unión de Morelos, de fecha uno, seis y nueve de octubre de 2020, respectivamente, mismos que se ordenó agregar a los presentes autos para que surtieran los efectos legales a que hubiere lugar.

8.- Mediante auto de fecha **treinta de noviembre de dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se declaró precluido el derecho del demandado *********, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le hicieran por medio del Boletín Judicial que se edita en el Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos, se señaló fecha para la audiencia de conciliación y depuración, y se ordenó publicar el auto por otras dos veces más dada la contumacia del demandado.

9.- En fecha uno de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que, ante la Titular de los Autos, el Secretario de Acuerdos, hizo constar la comparecencia de *********, en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

asimismo, hizo constar la incomparecencia de la parte demandada, y, al no haber sido posible exhortar a las parte a un arreglo conciliatorio, se procedió a la depuración del procedimiento, y se abrió el juicio a prueba por el plazo común de CINCO DÍAS.

10.- Mediante auto de fecha **cuatro de marzo de dos mil veintiuno**, se tuvo al Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por ofrecidas las pruebas de su parte, de las que se admitió la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado *********, se señaló fecha para su desahogo, se admitió la **DOCUMENTAL PÚBLICA y PRIVADA**, marcada con los incisos B) y C), la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**,

11.- En fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la prueba confesional a cargo del demandado, en la que, compareció *********, en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, no así el demandado, quien ante su incomparecencia injustificada a su desahogo, se le declaró **confeso** de las posiciones que fueron calificadas de legales, enseguida, se declaró cerrado el periodo probatorio, se pasó a la etapa de alegatos, los que fueron formulados en el acto de la diligencia por la parte actora, asimismo, se declaró por precluido el derecho de la parte demandada para formularlos, y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se dicta al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de que el bien inmueble materia de la litis, se encuentra ubicado en *********, es decir, dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional; por tanto, es inconcuso que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto. Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- A continuación, se procede a examinar la legitimación de la parte actora, por ser ésta una obligación de la 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...*”.

En ese tenor, debe decirse que la personalidad jurídica de Licenciados ******* y/o ***** y/o *******, en su carácter de Apoderados Legales de **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, quedó debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento público número *****, **pasada ante la fe del Notario 137 de la Ciudad de México,** de fecha uno de febrero de dos mil diecisiete, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, que otorgó **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, a través de su Representante



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Legal, en favor de los **LICENCIADOS ***** y/o ***** y/o *******; asimismo con la **escritura pública número *******, con **ubicación actual en *******, **Volumen 12,006, Página 2, de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho**, pasada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Titular de la Notaría Número Dos y Notario del Patrimonio Inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte como *acreditante* **"BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, y por la otra parte *********, en su carácter de *acreditado*.

Documentales públicas con las que se acredita la legitimación de la parte actora dado que de tales documentales, se desprende la personería con que cuentan los Apoderados Legales que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional de la actora; 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, aunado a que las mismas no fueron objetadas ni redargüidas de falsas.

De igual modo, se acredita la legitimación pasiva de la parte demandada *********, en su carácter de deudor principal, del cual se colige que ciertamente dicho demandado obtuvo un crédito hipotecario, garantizando dicho adeudo con la garantía hipotecaria del bien inmueble de su propiedad; acreditándose así la legitimación activa y

pasiva de ambas partes; sin que esto signifique la procedencia de la acción.

III.- No habiendo cuestiones previas que resolver, se procede al análisis de la acción planteada por la parte actora, teniendo en cuenta como pretensiones las descritas en el resultando I de la presente resolución.

IV.- El marco jurídico que debe regir respecto a la cuestión planteada, es el siguiente: El artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, establece que “...se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”.

Por su parte el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, estipula que: “...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad..”.

V.- Ahora bien, a efecto de acreditar el ejercicio de la acción la parte actora, se advierte que exhibió como prueba de su parte copia certificada de la escritura pública **número *******, **Volumen *******, **Página ***** de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho**, pasada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Titular de la Notaría Número Dos y Notario del Patrimonio Inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte como *acreditante* "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, y por la otra parte *******, en su carácter de *acreditado*.

Documental pública de la cual se desprende que la parte actora otorgó un crédito a favor de la demandada en su carácter de acreditada, por el importe de **\$3,625,200.00 (TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, en los términos estipulados en la cláusula **segunda** del citado contrato de apertura de crédito base de la acción, garantizando el deudor el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de la actora, consistente en el bien inmueble materia del presente juicio; misma que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada *******, en su carácter de deudor principal, no compareció a juicio, no obstante de haber sido legalmente notificado y emplazado a juicio; por lo tanto, se le concede **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 en numeral **624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado**.

Robustece a lo anterior, la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado *******, desahogada en diligencia de diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, en la que, ante la incomparecencia del demandado, se le declaró confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, y así, se tiene que, confesó fictamente en su perjuicio que: "Celebró con su articulante contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria el día 28 de marzo de 2018 ante la fe del Notario Público Número Dos, de la Ciudad de

Cuernavaca, Morelos; que la escritura que contiene el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, se inscribió en el Instituto de Servicios registrales y Catastrales del Estado de Morelos; que a través del referido contrato su articulante le cedió un crédito hasta por la cantidad de \$3,625,200.00 (TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), que el monto del crédito, fue pactado en la Cláusula Segunda del contrato celebrado; que en el contrato se obligó a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del 10.60% (Diez punto sesenta por ciento); que la obligación de pagar intereses ordinarios quedó estipulada en la Cláusula Quinta del contrato; que incurrió en mora el día 01 de mayo de 2019; que para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que nacen del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria se otorgó garantía hipotecaria en primer lugar sobre el inmueble identificado como *****; que en la Cláusula Décima Segunda del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, quedaron establecidas las cláusulas por las cuales el acreedor podría dar anticipadamente por terminado el plazo para el pago del adeudo; que una causal para dar por vencido y terminado el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, es la falta de pago puntual por cualquier cantidad por concepto de amortización a capital, intereses, comisión, o cualquier adeudo conforme al contrato; y, que se abstuvo de pagar el crédito hipotecario a partir del mes de abril de 2019".

Medio de prueba al que se le otorga **valor probatorio pleno**, con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que al aceptar la existencia del contrato base de la presente acción, dicha probanza perjudicó a los intereses de la parte



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

demandada, y adquiere pleno valor probatorio, para robustecer que, se obligó al pago del contrato de crédito hipotecario base de la acción, así como al pago de los accesorios, y el vencimiento del plazo para el pago del crédito, por incurrir en alguna de las hipótesis contenidas en la Fracción Décima Segunda del contrato de crédito hipotecario.

Por otra parte, siendo el crédito otorgado a la parte demandada ***** de aquellos que conforme al contrato de hipoteca, de acuerdo a lo estipulado en la **cláusula Décima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito Simple**, se convino que la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de lo adeudado, y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados o insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos del contrato; por lo que, tomando en consideración que, el demandado en su calidad de acreditado, omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, ya que de la certificación de adeudos de fecha **31 de julio de 2019**, signado por la L.C. MÓNICA GÓMEZ MORALES, Contadora Facultada por la Institución BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, se advierte que la parte demandada dejó de cubrir los pagos a los que estaba obligada, y del contrato celebrado entre la actora y la demandada, se desprende que *****, en su carácter de deudor principal, se obligó a pagar a **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, las amortizaciones omisas, más intereses ordinarios y moratorios, y el saldo del capital, asciende a la fecha de la emisión del certificado de adeudos, es decir, al día 31 de julio de 2019, la cantidad de **\$3,569,572.30 (TRES MILLONES QUINIENTOS**

SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 30/100 M.N.), por concepto de capital.

Asimismo, y toda vez que dicho monto pecuniario no fue objetado por la parte contraria, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, así como el certificado de adeudo; documental la cual se valora con lo dispuesto en los artículos 436 y 490 del Código procesal Civil vigente en Morelos, concediéndole valor probatorio la cual no fue objetada, por consiguiente, surte sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente, otorgándole eficacia probatoria para acreditar en primer término el incumplimiento de la parte demandada y el saldo resultante a cargo de ésta, conforme a lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado. Actualizándose con ello el **segundo de los requisitos** que establece el artículo 624 fracción II del Código Procesal Civil vigente en Morelos, que reza: "*II. Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y,*"

En relación **al tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, base de la presente acción, consta en la Escritura Pública número *****, **Volumen *******, **Página *******, **de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho**, pasada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Titular de la Notaría Número Dos y Notario del Patrimonio Inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte como *acreditante* **"BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

FINANCIERO BBVA BANCOMER, y por la otra parte *********, en su carácter de *acreditado*.

En la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la Escritura Pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar su vencimiento de conformidad con cláusula previamente pactada dentro del contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción.

Resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de sus Apoderados Legales, en contra de *********, en su carácter de *acreditado*.

VI.- Por tanto, en términos de la cláusula **Décima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, se declara el vencimiento anticipado** del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada *********, en su carácter de *acreditado*, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago por parte de la parte demandada, tal y como se advierte de la certificación de adeudos expedida por la L.C. MÓNICA GÓMEZ MORALES, Contadora Facultada por la Institución BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO

BBVA BANCOMER, documental que al no haber sido objetada por la parte contraria se tiene por admitida y surtirá sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VII.- Bajo ese contexto, en términos del artículo 624 del Código Procesal Civil en vigor, es **procedente condenar** a la parte demandada *********, en su carácter de acreditado, a pagar a la parte actora **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, la cantidad de **\$3,569,572.30 (TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 30/100 M.N.)**, por concepto de capital; monto que, se observa de la certificación de adeudos de fecha **31 de julio de 2019**, signado por la L.C. MÓNICA GÓMEZ MORALES, Contadora Facultada por la Institución BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER; documental que, al no haber sido objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surtirá sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VIII.- Respecto a las **amortizaciones** reclamadas, en términos de lo convenido en la cláusula Séptima del basal; se **condena** al demandado *********, al pago de las amortizaciones reclamadas, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, los que deberán computarse a partir de que se generaron, es decir, a partir del **veintiocho de marzo de dos mil dieciocho (fecha en que se firmó la Escritura base de la acción), hasta la declaración del vencimiento anticipado**; sin que haya lugar a condenarlo al pago de las amortizaciones que se sigan generando, toda vez que éstas una vez declarado el vencimiento anticipado



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

para el plazo de pago del crédito otorgado a la demandada ya no se seguirán devengando.

IX.- Tocante al pago de los **intereses ordinarios** reclamados, se **CONDENA** al demandado *********, a pagar a la parte actora **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, la cantidad de **\$125,863.34 (CIENTO VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 34/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios**; generados al día 31 de julio de 2019, monto que se observa de la certificación de adeudos de fecha **31 de diciembre de 2019**, signado por la L.C. MÓNICA GÓMEZ MORALES, Contadora Facultada por la Institución BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, debiéndose cuantificarse previa liquidación que en ejecución de sentencia se realice.

X.- Por otra parte, la falta de pacto expreso sobre el monto de los intereses moratorios en el contrato de crédito hipotecario base de la acción, para el caso de incurrir en mora en el cumplimiento de las obligaciones que contrajo el demandado en dicho contrato, no hace procedente absolverlo de ese concepto. Ello, porque la obligación de pagar intereses cuando las partes no especifican el monto, resulta de lo expresamente señalado en la ley, la cual prevé que se estará al tipo legal, conforme al artículo 1518 en relación con el artículo 1871 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que es el nueve por ciento anual; en consecuencia, se **condena** al demandado *********, al pago de los **intereses moratorios al tipo legal, a razón del 9% (nueve por ciento) anual**, los que se calcularán a partir de que el demandado incurrió en mora, es decir, a partir del día uno de mayo de dos mil diecinueve, más los que se sigan

generando hasta el pago total del crédito, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos señalados en líneas que anteceden, es decir, a razón del 9% (nueve por ciento) anual.

XI.- Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo, **se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora, esto último de acuerdo al artículo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.**

XII.- Respecto al pago de **gastos y costas** reclamados por la parte actora, en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena al demandado *********, al pago de **gastos y costas** generados en el presente juicio, ello por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto se realice en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 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 el presente juicio, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de sus Apoderados Legales,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Licenciados ***** y/o ***** y/o ***** ,
acreditaron el ejercicio de su acción y la parte demandada
***** , en su carácter de acreditado, no compareció a
juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia;

TERCERO.- Se declara el **vencimiento anticipado** del
crédito hipotecario otorgado a la parte demandada
***** , en su carácter de acreditado, mediante el
Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y
Garantía Hipotecaria, de fecha **veintiocho de marzo de dos
mil dieciocho**, en términos de la cláusula Décima Segunda
de dicho contrato.

CUARTO.- Se condena al demandado ***** , en su
carácter de acreditado, a pagar a la parte actora **BBVA
BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO BBVA BANCOMER**, la cantidad de **\$3,569,572.30
(TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL
QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 30/100 M.N.)**, por concepto
de capital.

QUINTO.- Se **condena** al demandado ***** , al
pago de las amortizaciones reclamadas, previa liquidación
que al efecto se formule en ejecución de sentencia, los que
deberán computarse a partir de que se generaron, es decir,
a partir del **veintiocho de marzo de dos mil dieciocho (fecha
en que se firmó la Escritura base de la acción)**, hasta la
declaración del vencimiento anticipado; sin que haya lugar
a condenarlo al pago de las amortizaciones que se sigan
generando, toda vez que éstas una vez declarado el
vencimiento anticipado para el plazo de pago del crédito
otorgado a la demandada ya no se seguirán devengando.

SEXTO.- Se **CONDENA** al demandado ***** , a
pagar a la parte actora **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN**

DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, la cantidad de **\$125,863.34 (CIENTO VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 34/100 M.N.),** por concepto de **intereses ordinarios;** generados al día 31 de julio de 2019, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, debiéndose cuantificarse previa liquidación que en ejecución de sentencia se realice.

SÉPTIMO.- Se **condena** al demandado *********, al pago de los **intereses moratorios al tipo legal, a razón del 9% (nueve por ciento) anual,** los que se calcularán a partir de que el demandado incurrió en mora, es decir, a partir del día uno de mayo de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos señalados en líneas que anteceden, es decir, a razón del 9% (nueve por ciento) anual.

OCTAVO.- Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS,** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo, **se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora, esto último de acuerdo al artículo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.**

NOVENO.- Se condena al demandado *********, al pago de **gastos y costas** generados en el presente juicio, ello por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto se realice en ejecución de sentencia.

DÉCIMO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A AMBAS PARTES, debiéndose observar además, lo que establece el



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

numeral 534, fracción III, del Código procesal civil, dado que hubo emplazamiento por edictos y se siguió el juicio en rebeldía.

Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS**, Juez Octavo Familiar¹ de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante su Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **Yael Pérez Sánchez**, con quien actúa y da fe.-

EGA*nmdg

La presente foja forma parte de la sentencia definitiva dictada el veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, dentro del expediente 368/2019, relativo al Juicio ESPECIAL HIPOTECARIO, promovido por los Licenciados ***** y/o ***** y/o ***** , en su carácter de Apoderados Legales de BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, en contra de ***** , en su carácter de acreditado, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado. CONSTE.-

¹ Mediante acuerdo 002/2021, emitido en sesión ordinaria celebrada el tres de marzo de dos mil veintiuno, por los Magistrados integrantes del Pleno del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, se determina la competencia y denominación de los juzgado de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distrito Judicial, por lo que, a partir del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, ceso la competencia de este órgano jurisdiccional en materia civil y mercantil (tradicional), por tanto la nueva denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado. De igual forma, se ordenó continuar con el conocimiento de asuntos previos en estos dos últimas materias mencionadas, hasta su total conclusión.