

Tribunal Superior de Justicia de la CDMX



ID DOCUMENTO	21451953
ID APLICATIVO	1
ID MATERIA	C
MATERIA	CIVIL DE PROCESO ESCRITO
ID JUICIO	106
JUICIO	ESPECIAL HIPOTECARIO
ID JUZGADO	C8
JUZGADO	JUZGADO 8 DE LO CIVIL
AÑO EXPEDIENTE	2021
NÚMERO EXPEDIENTE	767
ASUNTO	
ID TIPO EXPEDIENTE	INIC
TIPO EXPEDIENTE	INICIAL
ID SALA	
SALA	
NÚMERO DE TOCA	
AÑO DE TOCA	
TIPO DE DOCUMENTO	
FECHA DE DOCUMENTO	2021-10-20 19:21:10.0
ACTOR	BANCO VE POR MAS SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO VE POR MAS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796
DEMANDADO	DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES SA DE CV

ORIGINAL



BANCO VE POR MÁS, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS como fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado con el número 796.

VS.

DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V. y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V.**

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.

ESCRITO INICIAL DE DEMANDA

C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

ARTURO SALAZAR HERNÁNDEZ en mi carácter de **BANCO VE POR MÁS, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS** como fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado bajo el número 796, personalidad que se acredita en términos de la escritura pública número 44264 otorgada por el licenciado Celso de J. Pola Castillo Notario Público 244 de la Ciudad de México, que se acompaña al presente escrito como **“Anexo 1”**, así como copia simple de la misma para que previo cotejo sea devuelto el original, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones única y exclusivamente en el presente asunto, el ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho 24, piso 21, colonia Lomas de Chapultepec, código postal 11000, alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México; autorizando en términos del cuarto párrafo del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal conjunta o individualmente, indistintamente, a los licenciados en Derecho, a los licenciados en Derecho, Daniel Alejandro Díaz Álvarez, con cédula profesional 4048429, Santiago Alessio Robles Seguí, con cédula profesional 7364460, Estefanía Sierra Ulibarri, con cédula profesional 8074726, Gabriel Nájera Mandujano, con cédula profesional 11547664, Daniel Pardo Fuentes, con cédula profesional 11036633, Adrián Roberto Villagómez Alemán, con cédula profesional 7259714 y Yoare Heredia González, con cédula profesional 8651856.

Asimismo, autorizo conjunta o separadamente, indistintamente, únicamente para oír y recibir notificaciones, recibir documentos y para imponerse en autos, firmando lo necesario, a los señores Miguel Ángel García Ávila, Citlali Anahí Nava Marín, Santiago Hernández Gutiérrez, Ana Sofía Elizaga Sánchez, Sebastián García-Lascuráin Barrantes, Cristóbal Sales Cruz, Diego Enrique Lazcano González, Armando Armería Hernández, Bárbara Macías Ávila, Luis Eduardo García Mora y Emiliano Hernández Castañeda y García, ante Usted, comparezco para exponer:

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 468 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, vengo a demandar en la **VIA**



INI/OPC/NH/OPC41
 20102021 19:21:10
 1187/20-10-2021
 JUZGADO 8 DE LO CIVIL
 106 ESPECIAL HIPOTECARIO
 EXP: 767/2021

RECIBIDO
 20 OCT. 2021
 NUMERO 18
 OFICIALIA DE PARTES COMÚN
 PARA JUZGADOS Y SALAS

PJCDMX
 PODER JUDICIAL
 CIUDAD DE MÉXICO

COPIAS DE TRASLADO	—	2
BILLETES DE DEPOSITO		
PAGARES		
CHEQUES		
RECIBOS		
FACTURAS		
CONTRATOS		
TESTIMONIOS NOTARIALES	—	3
COPIAS DE REGISTRO CIVIL	—	1
COPIAS CERTIFICADAS	—	4
COPIAS SIMPLES	—	1
SOBRES CERRADOS		
OTROS	—	2
TOTAL DE ANEXOS	—	10

Leone

ESPECIAL HIPOTECARIA de DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES, S.A. DE C.V., y DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V., ambos con domicilio en Paseo de los Laureles número 458, piso 10 oficina número 1004, colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, código postal 5120 en la Ciudad de México, el cumplimiento de las siguientes:

PRESTACIONES

a) La declaración judicial que dicte su Señoría en sentencia definitiva en la cual declare que las codemandadas incumplieron el Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., y Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., y su Convenio Modificatorio de fecha 15 de noviembre de 2018, respecto de los cuales nuestra representada es titular en virtud de la subrogación de derechos que operó el 25 de junio de 2021, misma a la que se hará referencia más adelante.

b) La declaración judicial que dicte su Señoría en sentencia definitiva en la cual condene a las codemandadas al pago de la cantidad de \$1,227'642,832.00 M.N. (mil doscientos veintisiete millones seiscientos cuarenta y dos mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100, moneda nacional), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (en adelante "**IVA**") a favor de mi representada Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Ve Por Más como Fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado con el número 796 (en adelante "**Banco Ve Por Más**"), por concepto de suerte principal, en términos del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., y Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., y su Convenio Modificatorio de fecha 15 de noviembre de 2018, respecto de los cuales nuestra representada es titular en virtud de la subrogación de derechos que operó el 25 de junio de 2021, misma a la que se hará referencia más adelante.

c) La declaración judicial que dicte su Señoría en sentencia definitiva en la cual condene a las codemandadas al pago de intereses ordinarios y moratorios más el correspondiente IVA, a favor de Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Ve Por Más como Fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado con el número 796, en términos del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa

Mujeres, S.A. de C.V., y Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., y su Convenio Modificatorio de fecha 15 de noviembre de 2018, respecto de los cuales nuestra representada es titular en virtud de la subrogación de derechos que operó el 25 de junio de 2021, misma a la que se hará referencia más adelante, intereses que deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia.

d) La declaración judicial que dicte su Señoría en sentencia definitiva en la cual se condene a las codemandadas al pago de la cantidad de \$49,816,230.00 M.N. (cuarenta y nueve millones ochocientos dieciséis mil doscientos treinta pesos 00/100, moneda nacional) a favor de Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Ve Por Más como Fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado con el número 796, por concepto de prima de seguro, en términos de la Cláusula Novena del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., y Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., y su Convenio Modificatorio de fecha 15 de noviembre de 2018, respecto de los cuales nuestra representada es titular en virtud de la subrogación de derechos que operó el 25 de junio de 2021, misma a la que se hará referencia más adelante.

e) La declaración judicial que dicte su Señoría en sentencia definitiva en la cual condene a las codemandadas al pago de la cantidad de \$40,000,000.00 M.N. (cuarenta millones de pesos 00/100, moneda nacional) a favor de Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Ve Por Más como Fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado con el número 796, derivado del pago efectuado por mi representada a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, respecto de cierta cobertura para cubrir un saldo pendiente que tenía Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., generado por el Contrato Marco de Operaciones Financieras Derivadas (definido como *Contrato de Cobertura de Tasa de Interés*, en el referido Contrato de Crédito) de fecha 16 de junio del 2017 y su suplemento.

f) La resolución judicial que dicte su Señoría en sentencia definitiva en la que, a efecto de obtener el pago de las prestaciones reclamadas en la presente demanda, condene a las codemandadas a la ejecución y entrega de la Garantía Hipotecaria constituida para el caso de incumplimiento en términos del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., y Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., y su Convenio Modificatorio de fecha 15 de noviembre de 2018, respecto de los cuales nuestra representada es titular en virtud de la subrogación de derechos que operó el 25 de junio de 2021, misma a la que se hará referencia más adelante, respecto de los inmuebles que se describen a continuación (en

adelante de manera conjunta los "Inmuebles") y en las proporciones señaladas en el referido Contrato:

1. Solar B, con una superficie de 40,541.00 m², a esta unidad le corresponde un proindiviso de 27.0294% del régimen de propiedad inmueble en condominio denominado "CONDOMINIO RTM-MARINA" ubicado en el lote de terreno cero treinta y cuatro, manzana cero cero uno, supermanzana cero cero tres, del condominio maestro Playa Mujeres de la zona continental de Isla Mujeres, Quintana Roo, propiedad de Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., el cual se encuentra registrado en el folio mercantil 199468;
2. Solar C, con una superficie de 20,442,07 m², a esta unidad le corresponde un proindiviso de 15.2076% del régimen de propiedad inmueble en condominio denominado "CONDOMINIO RTM-MARINA", ubicado en el lote de terreno cero treinta y cuatro, manzana cero cero uno, supermanzana cero cero tres, del condominio maestro Playa Mujeres de la zona continental de Isla Mujeres, Quintana Roo, propiedad de Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., el cual se encuentra registrado en el folio mercantil 199469;
3. Solar D, con una superficie de 19,525.31 m², a esta unidad le corresponde un proindiviso de 12.7651% del régimen de propiedad inmueble en condominio denominado "CONDOMINIO RTM-MARINA", ubicado en el lote de terreno cero treinta y cuatro, manzana cero cero uno, supermanzana cero cero tres, del condominio maestro Playa Mujeres de la zona continental de Isla Mujeres, Quintana Roo, propiedad de Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., el cual se encuentra registrado en el folio mercantil 199470.

g) La resolución judicial que dicte su Señoría en sentencia definitiva en la que como consecuencia del incumplimiento de las codemandadas al Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., y Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., y su Convenio Modificatorio de fecha 15 de noviembre de 2018, respecto de los cuales nuestra representada es titular en virtud de la subrogación de derechos que operó el 25 de junio de 2021, misma a la que se hará referencia más adelante, ordene la ejecución de la hipoteca trabada sobre los Inmuebles y la adjudicación y entrega de estos en favor de Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Ve Por Más como Fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado con el número 796, a efecto de satisfacer el pago la cantidades adeudadas a mi representada, cuyo pago fue reclamado en las prestaciones c), d), f) y h), que anteceden.

h) La resolución judicial que dicte su Señoría condenando a las codemandadas al pago de los gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.

PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN

La presente acción resulta procedente de acuerdo a lo establecido por los artículos 468 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México. Dicho artículo referido dispone lo siguiente:

“Artículo 468.- Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.”

De lo que se sigue que el juicio especial hipotecario tendrá lugar cuando se tenga por objeto entre otros supuestos, el pago del crédito que la hipoteca garantice. Lo anterior se cumple en el caso del juicio que nos ocupa, puesto que son requisitos indispensables de forma que:

1. El crédito conste en escritura pública; y,
2. Esté registrado en el Registro Público de la Propiedad.

En el caso concreto:

1. El Contrato de Crédito obra en escritura pública 94,954 otorgada por el notario público 30 del Estado de Quintana Roo, el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón; y,
2. Fue registrado en los folios 199468, 199469 y 199470.

Con lo anterior queda evidenciado que el presente juicio debe de ser tramitado en la vía especial hipotecaria ya que se cumple con los supuestos previstos en el primer párrafo del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Por su parte, en su segundo párrafo, señala el mismo precepto legal que cuando el juicio tenga por objeto el pago de un crédito hipotecario, es requisito indispensable que el mismo se encuentre otorgado en escritura pública, si así corresponde y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible. Situación que también se encuentra cumplida en el presente asunto, dado que:

En términos de la Cláusula Novena del Contrato de Crédito, el Acreditado tiene la obligación de cumplir con ciertas obligaciones de hacer, y, el incumplimiento de cualquiera de dichas obligaciones es causa suficiente para que el Acreditante esté facultado para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del Crédito y sus accesorios, sin necesidad de demanda, protesto, reclamación o notificación de ninguna clase.

Ahora bien, en la misma Clausula Novena, inciso n), estipula precisamente como causa de vencimiento anticipado, que el Acreditado no tome puntalmente el seguro pactado respecto de los Inmuebles, o bien, que durante la vigencia del crédito el seguro deje de estar en vigor y las pólizas no fueren renovadas.

Y así fue, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., no realizó el pago de la prima de seguro de los Inmuebles, por lo que Banorte se vio obligada a realizar el pago -lo que actualizó una causa de vencimiento anticipado en términos del propio Contrato de Crédito y su Convenio Modificatorio, documentos base de la acción-, y posteriormente nuestra representada tuvo que cubrir ese monto a Banorte, como parte del pago, lo cual actualizó la figura de la subrogación legal y por ende es mi representada la titular de esos derechos de cobro y derechos reales en contra de las codemandadas.

Como se narrará en el capítulo de hechos, nuestra representada le informó a Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., del incumplimiento y la aceleración del crédito por incumplimiento del contrato, de lo que se desprende que en el caso concreto, **es exigible la totalidad del crédito.** Al haberse incumplido la obligación de pago, es inconcuso que mi representada tiene derecho a ejecutar las hipotecas debido a que éstas garantizan el cumplimiento de las mismas, por lo cual su valor debe aplicarse a efecto de cubrir los montos adeudados a mi representada.

De lo anterior se desprende la procedencia de la presente acción, puesto que el crédito contenido en el Contrato de Crédito y su Convenio Modificatorio, documentos base de la acción son exigibles al momento de presentación ante su Señoría del presente escrito.

Fundan la presente demanda los siguientes hechos y consideraciones de derecho:

HECHOS

1. El 19 de mayo de 2017, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("**Banorte**"), como acreditante, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V. ("**DIHPM**"), como acreditada, el señor Félix Romano Moussali, como obligado solidario, y Desarrolladora Inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V. ("**Marina Blanca**"), como garante hipotecaria, celebraron cierto Contrato de Apertura de Crédito Simple ("**Contrato de Crédito**"), en virtud del cual (*i*) Banorte puso a disposición una

línea de crédito en favor de DIHPM hasta por la cantidad de \$1,227'642,832.00 M.N. (mil doscientos veintisiete millones seiscientos cuarenta y dos mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100, moneda nacional); **(ii)** con el propósito de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago de DIHPM bajo el Contrato de Crédito, DIHPM y Marina Blanca otorgaron una garantía hipotecaria en primer lugar y grado de prelación ("**Garantía Hipotecaria**") sobre los Inmuebles en favor de Banorte, y **(iii)** su Convenio Modificatorio de fecha 15 de noviembre de 2018.

En dichos contratos, las partes también acordaron la cobertura de la garantía hipotecaria sobre las obligaciones derivadas del Contrato Marco para Operaciones Financieras Derivadas de fecha 16 de junio del 2017 y su Suplemento, en lo que se ahondará más adelante.

Se acompaña al presente, copia certificada del Contrato de Crédito **Anexo "2"** y su Convenio Modificatorio como **Anexo "3"**

2. Asimismo, debe mencionarse que a efecto de poder llevar a cabo el otorgamiento del Contrato de Crédito y como parte del esquema financiero de la operación de crédito, se celebró el 16 de junio del 2017 entre Banorte y DIHPM el Contrato Marco para Operación Financieras Derivada ("**Contrato Marco**") y el Suplemento al Contrato Marco para Operación Financieras Derivadas ("**Suplemento**"); se acompañan a la presente como **Anexo 4"** el Contrato Marco y el Suplemento.

Como consecuencia de las obligaciones pactadas al amparo del Contrato Marco y el Suplemento, DIHPM adeudaba una cantidad de \$40,000,000.00 M.N. (cuarenta millones de pesos 00/100, moneda nacional) a Banorte, misma que también se encuentra garantizada por la hipoteca constituida en términos del Contrato de Crédito, en lo que se ahondará más adelante.

3. En la Cláusula Sexta del Contrato de Crédito y a efecto de garantizar el pago exacto, puntual y oportuno de las obligaciones a cargo de las codemandadas, se constituyó hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre los Inmuebles; dicha cláusula estipula lo siguiente:

"SEXTA. Constitución de la Hipoteca. En garantía del pago exacto, puntual y oportuno de las Obligaciones Garantizadas, así como de las obligaciones a cargo de "LA PARTE ACREDITADA" conforme a los Documentos de Crédito, la sociedad mercantil denominada "DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, constituye hipoteca en primer lugar grado de prelación, en favor de "EL BANCO", quien acepta dicha garantía [...]

La porción del Crédito que garantiza y responde el Inmueble del Hotel es hasta por la cantidad de 1,227,642,832.00 M.N. (UN MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL) [...]

La porción del Crédito que garantiza y responde el inmueble hipotecado descrito en el antecedente segundo es hasta por la cantidad de \$247,160,000.00 M.N. (DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL) [...]

La porción del crédito que garantiza y responde el inmueble hipotecado descrito en el antecedente tercero es hasta por la cantidad de \$233,878,000.00 M.N. (DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL) [...]

Ahora bien, a efecto de poder distinguir cuáles obligaciones se encuentran garantizadas mediante las hipotecas constituidas, es necesario remitirnos a las definiciones pactadas en el Contrato de Crédito de “Obligaciones Garantizadas” y “Documentos del Crédito”; mismas que son del tenor literal siguiente:

“Obligaciones Garantizadas”: Significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, y sin duplicación: (i) todos y cada una de las cantidades adeudadas conforme a los Pagarés, el presente Contrato de Crédito, el Contrato de Cobertura de Tasa de Interés y/o los demás Documentos del Crédito y todas aquellas otras cantidades que requieren ser pagadas por “LA PARTE ACREDITADA”

“Documentos del Crédito: Significa conjuntamente, el presente Contrato, los Pagarés, el Contrato de Cobertura de Tasa de Interés, el Contrato de Fideicomiso y cualquier otro contrato (y anexos del mismo) o documento que relacionado con los mismos, según los mismos sean modificados, renovados, prorrogados, reformulados o adicionados en cualquier momento.”

De lo anterior se aprecia que la hipoteca constituida garantiza el pago de las obligaciones adquiridas bajo el Contrato de Crédito, así como cualquier otro contrato vinculado o relacionado con el mismo, entre los cuales, se encuentra el Contrato Marco y el Suplemento y las obligaciones a cargo de las codemandadas, generadas por su ejecución.

4. El 25 de junio de 2021, Banco Ve Por Más, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 796, por instrucciones expresas del Comité Técnico de dicho fideicomiso, realizó por cuenta propia pero para beneficio de DIHPM, **el pago del adeudo total que esta última tenía frente a Banorte**, mediante transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles a las cuentas 0533713129, CLABE 072 58000533713129 y 0871732233, clave 072180008717322332, para el saldo adeudado en pesos, y a las cuentas 0533713129 y 0871732233 para el saldo adeudado en dólares.

5. Cuando una persona que tenga interés jurídico lleve a cabo el pago de la obligación se subrogará en los derechos del acreedor.

Toda vez que ciertos beneficiarios finales, cuya identidad está protegida por la legislación bancaria, forman parte del Fideicomiso Ve Por Más (es decir, de sus fideicomitentes y fideicomisarios) son a través de distintos vehículos, acreedores de DIHPM, es inconcuso que mi representada ha acreditado plenamente su interés jurídico en el cumplimiento de la obligación, siendo que permitir que Banorte continuara siendo titular de los derechos al amparo del Contrato de Crédito, afectaría los derechos y patrimonio de mi representada y sus beneficiarios, puesto que: (i) el negocio hotelero de DIHPM se vería sumamente perjudicado, reduciendo las posibilidades de cobro de los beneficiarios de mi representada, las cuales descansan principalmente sobre los

flujos que dicho negocio hotelero pueda producir, en su caso, de tiempo en tiempo, dada la falta de existencia de una garantía real que asegure el pago de diversas obligaciones en favor de los beneficiarios de mi representada; y, (ii) DIHPM perdería su activo más importante para, en su momento y su caso, hacer frente al pago de sus obligaciones en favor de los beneficiarios, lo cual disminuye al mínimo las posibilidades de cobro de los beneficiarios de mi representada y pone en peligro el patrimonio, incluyendo el propio patrimonio de mi representada.

Al impactar las obligaciones adquiridas por las codemandadas al amparo del Contrato de Crédito y sus contratos accesorios en la esfera jurídica de mi representada, es inconcuso que ésta tiene un claro interés jurídico en el cumplimiento de las mismas, por lo cual, al haber efectuado el pago del adeudo, es inconcuso que operó la subrogación. Así, la subrogación atiende a la satisfacción de un interés del subrogado para recuperar en vía de regreso un desembolso patrimonial que ha efectuado al acreedor satisfecho, siendo que en el caso concreto sus efectos producen de manera inmediata y de ninguna manera están sujetos a algún acto posterior, dado el claro interés jurídico de mi representada en el referido pago. Sirven de sustento a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN ACTO JURÍDICO DISTINTO A LA SUBROGACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL FEDERAL).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil Federal, la cesión de derechos constituye un acuerdo de voluntades entre acreedor (cedente) y un tercero ajeno a la relación contractual primigenia, o bien otro acreedor (cesionario) cuyo objeto es transmitir a este último los derechos que el primero tiene contra el deudor, sin que ello implique la extinción de la deuda, y en el caso de que la cesión sea onerosa, el pago realizado por el cesionario al cedente, sólo constituye una circunstancia de este contrato, pues únicamente se trata del importe de esta operación. Por su parte, el artículo 2058 de la codificación en consulta contempla a la subrogación como una forma de transmisión de obligaciones que no requiere del concurso de voluntades, sino que se verifica por ministerio de ley, y en ello se diferencia de la cesión de derechos, además de que cuando se da la subrogación por el pago que realiza un tercero de la obligación del deudor, el que lo hace se sustituye propiamente al obligado original por el interés que tiene en su cumplimiento, como sucede, por ejemplo, cuando un heredero cubre con sus propios bienes alguna deuda del autor de la herencia, cuando el que adquiere un inmueble paga al acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecario anterior a la adquisición, o cuando un acreedor paga a otro preferente.

SUBROGACIÓN. EL INTERÉS JURÍDICO COMO ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN DE.

El interés jurídico a que se refiere el artículo 2058, fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal es el que tiene una persona derivado de una relación de derecho con la obligación, como sería un codeudor, un fiador, o en su caso, el dueño, poseedor o titular de algún derecho real. Así, a manera de ejemplo, el fiador tiene interés jurídico en cumplir la obligación principal, pues de lo contrario puede verse expuesto a un juicio y sufrir las consecuencias en sus bienes y en todos aquellos aspectos que son inherentes a una controversia. Por tanto, el interés jurídico de un tercero en realizar un pago para el cumplimiento de la obligación de otro, debe sustentarse en un derecho legítimamente protegible, esto es, debe estar reconocido por la legislación aplicable, pues de otra manera el precepto se hubiera referido a un interés de manera general, sin especificar, como lo hizo, que tiene que tratarse de un interés jurídico, lo que corrobora que este último es el que se tiene respecto de un derecho o una cosa tutelada en la legislación aplicable.

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. NO PUEDE SUJETARSE EL PAGO A QUE SE DECLARE PREVIAMENTE QUE OPERA LA SUBROGACION.

El derecho de subrogación se efectúa posteriormente al pago y, por lo tanto, en el juicio ejecutivo no puede sujetarse el pago de la prestación demandada a la condición de que la autoridad judicial declare primeramente que operó la subrogación, porque se invertiría el orden lógico de los actos jurídicos, ya que primero es el pago y después la subrogación. Por otra parte, el avalista que paga la letra de acuerdo con el artículo 115 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, tiene acción contra el avalado, y en el caso la acción cambiaria la tendrá el avalista a partir del momento en que pague la obligación principal. Además si el pago se hace por conducto del juzgado del conocimiento, el acreedor en el momento de recibir la cantidad adeudada deberá hacer entrega de los títulos de crédito base de la acción intentada endosados al avalista y de la garantía prendaria en los términos de los artículos 18, 40 y 129 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

En términos de los criterios que preceden, mi representada, al llevar a cabo el pago del adeudo en favor de Banorte, se convirtió en la acreedora de las codemandadas, esto es, en la titular de los derechos al amparo del Contrato de Crédito y sus contratos accesorios, incluyendo la hipoteca, por lo cual es evidente que desde esa fecha se configuró una relación de acreedor-deudor.

6. No obstante lo anterior, mediante notificación fehaciente de fecha 29 de junio de 2021, Banco Ve Por Más en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 796, hizo del conocimiento de Banorte que se subrogó en todos y cada uno de los derechos y obligaciones que, como acreedor garantizado, anteriormente le correspondían a Banorte en contra de DIHPM en términos del Contrato de Crédito, la garantía hipotecaria y/o cualquier otro documento relacionado con, o derivado de, los anteriores; se acompaña el original del testimonio que contiene la notificación de 29 de junio de 2021 como **Anexo “5”** al presente escrito inicial de demanda.

7. El 29 de junio del 2021, Banorte notificó a mi representada su consentimiento y aceptación a la subrogación de los derechos al amparo del Contrato de Crédito en favor Ve por Más; se acompaña la notificación al presente como parte integrante del **Anexo “6”**.

8. El 30 de junio de 2021, Banco Ve Por Más, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 796, notificó formalmente a DIHPM que, por instrucción expresa del Comité Técnico del Fideicomiso 796, por cuenta propia pero para beneficio de DIHPM, realizó el pago total del adeudo que esta última tenía frente a Banorte, derivado del Contrato de Crédito, subrogándose en todos y cada uno de los derechos y obligaciones que, como acreditante y acreedor garantizado, anteriormente le correspondían a Banorte.

Como parte de dicha notificación y derivado del incumplimiento de DIHPM a lo pactado en la Cláusula Novena del Contrato de Crédito, también se le notificó el incumplimiento específico de dicha obligación, por lo que se le notificó que se generó una causa de vencimiento anticipado de conformidad con la referida disposición contractual, y, en consecuencia, se le requirió formalmente el pago del adeudo insoluto; se acompaña al presente copia certificada de la notificación de 30 de junio de 2021, como **Anexo “7”**.

9. El 2 de agosto de 2021 y, como consecuencia de la expiración del plazo de 30 días naturales otorgado para la realización del pago sin que DIHPM hubiere cubierto dicho adeudo,

Banco Ve por Más notificó la aceleración de la totalidad del crédito, es decir, el vencimiento anticipado y la exigibilidad de la totalidad del crédito y requirió el pago inmediato de la totalidad del crédito de conformidad con la Cláusula Novena del Contrato de Crédito subrogado; misma que establece como causales de vencimiento anticipado del Contrato de Crédito, entre otras, las siguientes:

- *“(n) Seguros.- (i) Si “LA PARTE ACREDITADA” no toma puntualmente el seguro pactado respecto de “LOS INMUEBLES”, o bien, si durante la vigencia del Crédito el seguro en cuestión dejare de estar en pleno vigor y las pólizas no fueren renovadas en los términos que para ello se establecen en este Contrato, o si cualesquiera que fuera la causa, “EL BANCO” fuere removido o no fuere designado, con el carácter de beneficiario preferente de las pólizas que corresponda. (ii) Si cualquiera de los seguros que deban contratarse de conformidad con este Contrato sobre los demás activos asegurables de “LA PARTE ACREDITADA”, dejaren de estar en pleno vigor, y las pólizas no fueren renovados en los términos que para ello se establece en este Contrato.*

Se acompaña el original del testimonio del instrumento público que contiene la notificación del 2 de agosto de 2021 como **Anexo “8”** al presente escrito inicial de demanda.

10. A la fecha las codemandadas se encuentran en un claro incumplimiento a su obligación del pago del Contrato de Crédito, al Convenio Modificatorio y los demás contratos accesorios, máxime que ha operado una causa de vencimiento anticipado de los mismos, por lo cual resulta procedente que se condene al pago de este y, por tanto se proceda a la ejecución de la garantía hipotecaria otorgada, a efecto de satisfacer el monto adeudado por las codemandadas a mi representada.

11. El 24 de septiembre del 2021, se otorgó escritura pública 43,985 ante el licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público 244 de la Ciudad de México, en donde se hizo constar la ratificación, protocolización y consecuente elevación a escritura pública de la subrogación de derechos que operó el 25 de junio de 2021, que por declaración unilateral otorgó mi representada Banco Ve por Más, como sociedad subrogada respecto de todos y cada uno de los derechos de crédito e hipotecarios de los que era titular Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, escritura que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, la cual se acompaña como **Anexo “6”**, donde se evidencia también su inscripción y se acredita que mi representada es la titular acreedora hipotecaria registral.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 95, 278, 281, 471, 483 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, se ofrecen las siguientes:

PRUEBAS

1. **LA DOCUMENTAL**, consistente en la escritura pública 44264 de fecha veinte de octubre de dos mil veintiuno otorgada por el licenciado Celso de J. Pola Castillo, Notario Público 244 de la Ciudad de México, misma que se agrega al presente escrito en original como **Anexo “1”**.

Con esta prueba se acredita que los suscritos tienen facultades suficientes para representar a **BANCO VE POR MÁS** en el presente juicio.

La razón por la cual se estima que con esta prueba quedarán acreditados los extremos de las afirmaciones vertidas, es porque así se desprende la propia documental en cuestión.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la propia documental en cuestión.

2. **LA DOCUMENTAL**, consistente en la copia certificada de la escritura noventa y cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro otorgada por el notario público 30 del Estado de Quintana Roo, el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V. y Desarrolladora inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., como **Anexo “2”** y su Convenio Modificadorio de fecha 15 de noviembre de 2018, los cuales mismo que se agrega al presente escrito en copia certificada como **Anexo “3”**

Con esta prueba se acredita que las codemandadas suscribieron el Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017, que las obligaciones pactadas en dicho contrato fueron garantizadas a través de la hipoteca sobre los Inmuebles contenida en el mismo y que dicho contrato de crédito fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

La razón por la cual se estima que con esta prueba quedarán acreditados los extremos de las afirmaciones vertidas por mi representada, es porque así se desprende del propio Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la propia documental en cuestión.

3. **LA DOCUMENTAL**, consistente en copia simple del Contrato Marco para Operación Financieras Derivadas y el Suplemento al Contrato Marco para Operación Financieras Derivadas; mismos que se acompañan a la presente como **Anexo “4”**.

Con fundamento en el artículo 95 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), declaro bajo protesta de decir verdad que Banorte no nos entregó los originales del Contrato Marco para Operación Financieras Derivadas y el Suplemento al Contrato Marco para Operación Financieras Derivadas, sin embargo, las Demandadas al ser parte de los contratos, deben tener en su poder los documentos originales, por lo que, se solicita a su Señoría que las requiera para que, al momento de contestar la demanda los exhiban, apercibidos de que, de no hacerlo, se tendrán por ciertos los hechos relacionados con dichos contratos.

Con esta prueba se acredita que las hoy codemandadas suscribieron el Contrato Marco para Operación Financieras Derivada y el Suplemento al Contrato Marco para Operación Financieras Derivadas, los términos de las obligaciones pactadas en dicho contrato mismas que fueron garantizadas a través de la hipoteca sobre los Inmuebles, contenida en el Contrato de Crédito, y que dicho contrato de crédito y su Convenio Modificatorio fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

La razón por la cual se estima que con esta prueba quedarán acreditados los extremos de las afirmaciones vertidas por los suscritos, es porque así se desprende del propio el Contrato Marco para Operación Financieras Derivada y el Suplemento al Contrato Marco para Operación Financieras Derivadas

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la propia documental en cuestión.

4. **LA DOCUMENTAL**, consistente en el original del testimonio del instrumento público número cuarenta y tres mil doscientos cincuenta y tres de fecha 29 de junio de 2021 otorgada por el licenciado Celso de Jesús Pola Castillo titular de la notaría número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México, mediante la cual se hace constar la notificación formal de pago y subrogación en los Derechos y obligaciones derivados del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria de 19 de mayo de 2017, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V. y Desarrolladora inmobiliaria Comercial Marina Blanca, S.A. de C.V., y Contrato Marco para Operación Financieras Derivadas y el Suplemento al Contrato Marco para Operación Financieras Derivadas, misma que se agrega al presente escrito en copia certificada como **Anexo "5"**.

Con esta prueba se acredita que mi representada le notificó a Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte que pagó y se subrogó en los derechos y obligaciones derivadas del Contrato de Crédito y su Convenio Modificatorio.

La razón por la cual se estima que con esta prueba quedarán acreditados los extremos de las afirmaciones vertidas por el suscrito, es porque así se desprende de la propia escritura.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la propia documental en cuestión.

5. LA DOCUMENTAL, consistente en la notificación del 29 de junio del 2021 que efectuó Banorte a mi representada en la que manifestó su consentimiento y aceptación de la subrogación, misma que se agrega como parte integrante del **Anexo “6”** al presente.

Con esta prueba se acredita que mi representada le notificó a Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte que pagó y se subrogó en los derechos y obligaciones derivadas del Contrato de Crédito y derechos hipotecarios, así como la aceptación y consentimiento de éste a la subrogación.

La razón por la cual se estima que con esta prueba quedarán acreditados los extremos de las afirmaciones vertidas por mi representada, es porque así se desprende de la propia escritura.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la propia documental en cuestión.

6. LA DOCUMENTAL, consistente en el original de la notificación formal de incumplimiento y requerimiento de pago hecha por mi representada a Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., el 30 de junio de 2021, misma que se agrega al presente escrito como **Anexo “7”**.

Con esta prueba se acredita que mi representada notificó de la subrogación, le informó del incumplimiento que existía derivado de la falta de pago del seguro de los Inmuebles pactado en la Clausula Novena del Contrato de crédito y le requirió formalmente el pago a Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., otorgándole un plazo de treinta días para que efectuara el mismo.

La razón por la cual se estima que con esta prueba quedarán acreditados los extremos de las afirmaciones vertidas por mi representada, es porque así se desprende del propio documento.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la propia documental en cuestión.

7. **LA DOCUMENTAL**, consistente en el original del testimonio del instrumento público número 152,102 de fecha 2 de agosto de 2021 otorgada por el licenciado Eduardo Garduño García Villalobos titular de la notaria número ciento treinta y cinco de la Ciudad de México, mediante la cual se hace constar la notificación formal de aceleración del crédito y requerimiento de pago hecha por mi representada a Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., misma que se agrega al presente escrito en copia certificada como **Anexo "8"**.

Con esta prueba se acredita que transcurridos los treinta días otorgados en la notificación de incumplimiento, mi representada notificó a Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V., que al no haber realizado el pago, se dio por vencido el crédito en su totalidad, siendo exigible desde ese momento y se le requirió el pago de la totalidad del adeudo.

La razón por la cual se estima que con esta prueba quedarán acreditados los extremos de las afirmaciones vertidas por mi representada, es porque así se desprende del propio documento.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la propia documental en cuestión.

8. **LA DOCUMENTAL**, consistente en la copia certificada de la escritura pública 43,985 otorgada el 24 de septiembre del 2021 ante el licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público 244 de la Ciudad de México, en donde se hizo constar la ratificación, protocolización y consecuente elevación a escritura pública de la subrogación de derechos que operó el 25 de junio de 2021, que por declaración unilateral otorgó mi representada Banco Ve por Más, como sociedad subrogada respecto de todos y cada uno de los derechos de crédito e hipotecarios de los que era titular Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, escritura que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, por lo que se evidencia también que nuestra representada es la titular acreedora hipotecaria registral, misma que se agrega al presente escrito en copia certificada como **Anexo "6"**.

Con esta prueba se acredita que mi representada se subrogó en todos y cada uno de los derechos de crédito e hipotecarios de los que era titular Banorte y por lo tanto tiene legitimación para iniciar el presente juicio.

La razón por la cual se estima que con esta prueba quedarán acreditados los extremos de las afirmaciones vertidas por el suscrito, es porque así se desprende del propio documento.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la misma.

9. LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, consistente en todo lo actuado en el presente procedimiento, en todo aquello que beneficie los intereses del mi representada.

Con esta prueba se acredita *(i)* que los demandados suscribieron el Contrato de Crédito; *(ii)* que el adeudo de dicho contrato estaba garantizado con hipoteca sobre los Inmuebles, *(iii)* que mi representada se subrogó en los derechos y obligaciones derivados de dicho Contrato de Crédito y derechos hipotecarios; *(iv)* que mi representada requirió el pago a Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V. como acreditado del adeudo derivado de la Cláusula Novena del Contrato de Crédito, dándole 30 días para realizar el pago, *(v)* que al no recibir pago alguno, dio por vencido anticipadamente la totalidad del crédito y requirió el pago del mismo.

Las razones por las que se estima que con esta probanza se acreditarán los extremos vertidos en el escrito de demanda, es que de las mismas constancias que conforman el expediente su Señoría se formará convicción acerca de los hechos narrados por las partes, comprobando que mi representada tiene la razón al formular su acción.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la misma.

10. LA PRESUNCIONAL, en su doble aspecto legal y humano en todo aquello que favorezca a los intereses del suscrito.

Con esta prueba se acredita *(i)* que los demandados suscribieron el Contrato de Crédito; *(ii)* que el adeudo de dicho contrato estaba garantizado con hipoteca sobre los Inmuebles, *(iii)* que mi representada se subrogó en los derechos y obligaciones derivados de dicho Contrato de Crédito y derechos hipotecarios; *(iv)* que mi representada requirió el pago a Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V. como acreditado del adeudo derivado de la Cláusula Novena del Contrato de Crédito, dándole 30 días para realizar el pago, *(v)* que al no recibir pago alguno, dio por vencido anticipadamente la totalidad del crédito y requirió el pago del mismo.

Las razones por las que se estima que con esta probanza se acreditarán los extremos vertidos en el escrito de demanda, es que de las mismas constancias que conforman el expediente su Señoría se formará convicción acerca de los hechos narrados por las partes, comprobando que el suscrito tiene la razón al formular su acción.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda y se considera la prueba idónea para acreditar los hechos y prestaciones reclamadas, ya que así se desprende de la misma.

COMPETENCIA

Con fundamento en los artículos del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, su Señoría es competente para conocer del presente juicio en virtud de que como se desprende de la Cláusula Décima, inciso 10.10 del Contrato de Crédito, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal, México, hoy Ciudad de México

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

En términos del artículo 3199 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo es inscribible la demanda que nos ocupa en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Cancún, Estado de Quintana Roo, por lo que con fundamento en el artículo 479 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, solicitamos que se ordene la inscripción de la presente demanda en los folios 199468, 199469 y 199470 del Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Cancún Quintana Roo, para lo cual se agrega al presente escrito un tanto adicional de la demanda y los documentos base de la acción.

Para efectos de lo anterior, y toda vez que el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Cancún, Estado de Quintana Roo está ubicado en Avenida Bonampak, Mz1 Lo 4 y 5, SM 8, Benito Juárez, código postal 77503, Cancún, Estado de Quintana Roo, el cual se encuentra fuera de la jurisdicción de su Señoría, solicitamos se gire exhorto al Juez Civil de Primera Instancia en el Estado de Quintana Roo en turno, para que en auxilio de las labores de ese H. Juzgado se sirva girar oficio al registro referido para que lleve a cabo la anotación de la demanda en los folios 199468, 199469 y 199470.

Del mismo modo mi representada solicita a su Señoría otorgue plenitud de jurisdicción al juez exhortado, a efecto que realice todas las diligencias que estime convenientes en aras de dar cumplimiento al objeto del exhorto y, se autorice expresamente para recibir notificaciones, recibir documentos y para imponerse en autos, firmando lo necesario en relación a dicho exhorto a Daniel Alejandro Díaz Álvarez, Santiago Alessio Robles Seguí, Estefanía Sierra Ulibarri, Gabriel Nájera Mandujano, Daniel Pardo Fuentes, Adrián Roberto Villagómez Alemán, Yoare Heredia González, Miguel Ángel García Ávila, Citlali Anahí Nava Marín, Santiago Hernández Gutiérrez, Ana Sofía Elizaga Sánchez, Sebastián García-Lascuráin Barrantes, Cristóbal Sales Cruz, Diego Enrique Lazcano González, Armando Armería Hernández, Bárbara Macías Ávila, Luis Eduardo García Mora y Emiliano Hernández Castañeda y García.

Asimismo, mi representada solicita a su Señoría fije el término que en derecho corresponda para la diligencia del exhorto de marras.

DERECHO

En cuanto al fondo, son aplicables los artículos 2893, 2895, 2920 y demás relativos y aplicables del Código Civil para la Ciudad de México que disponen:

“Artículo 2893. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.”

“Artículo 2895. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.”
constituyen.”

El procedimiento se rige por los artículos 468 al 488 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Por lo expuesto,

A USTED C. JUEZ, pido se sirva:

PRIMERO. Reconocer la personalidad de los suscritos como apoderados de **BANCO VE POR MÁS, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS** como fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado bajo el número 796, en términos del instrumento notarial adjunto como Anexo 1.

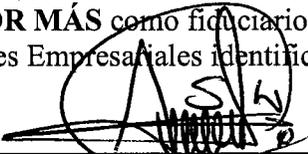
SEGUNDO. Admitir la presente demanda en la vía y forma propuesta, emplazar al demandado para que produzca su contestación dentro del término de Ley.

TERCERO. Ordenar que se gire exhorto al Juez Civil de Primera Instancia en el Estado de Quintana Roo en turno para que en auxilio de las actividades del juzgado gire oficio al Registro Público de la Propiedad de Cancún Quintana Roo, para que inscriba la presente demanda.

CUARTO. Admitir las pruebas ofrecidas y, en su oportunidad, ordenar su preparación y desahogo.

QUINTO. Previos los trámites de Ley, dictar sentencia definitiva condenando al demandado al cumplimiento de cada una de las prestaciones señaladas en el capítulo respectivo, ordenando la adjudicación de los Inmuebles.

Protesto lo necesario,
BANCO VE POR MÁS, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS como fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado bajo el numero 796


ARTURO SALAZAR HERNÁNDEZ

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
PODER JUDICIAL
CIUDAD DE MEXICO
REABRIDO
20 OCT. 2021
NUMERO 16
OFICIALIA DE PARTES COMÚN
PARA JUZGADOS Y SALAS