



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796 demandando en la vía especial hipotecaria de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V. y DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** las prestaciones siguientes: "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 Modificadorio 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 Modificadorio 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





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

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





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

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 Modificadorio 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





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

Fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado con el número 796, a efecto de satisfacer el pago la(sic) 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."

La parte actora fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que son de verse en el escrito a que se alude, mismos que aquí se dan por reproducidos en obvio de repeticiones.

2.- Se dio trámite a la demanda ordenándose emplazar y correr traslado a las demandadas **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V. y DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** para que dentro del término legal produjeran su contestación, y de autos consta que las citadas codemandadas dieron contestación a la demanda mediante escritos presentados con fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno (fojas 70 y 96), negando el derecho de la actora para demandar las prestaciones reclamadas, oponiendo las excepciones y defensas que estimaron pertinentes, mismas que aquí se tienen por reproducidas en obvio de inútiles repeticiones.

3.- Tramitado que fue el juicio y desahogadas las pruebas admitidas, oportunamente fueron citadas las partes interesadas para dictar resolución definitiva, la que se dicta al tenor siguiente:

CONSIDERANDO

I.- La suscrita Juez Interina es competente para conocer y dirimir de la presente controversia de conformidad con los artículos 59 fracción VI de la Ley Orgánica del Poder judicial de la Ciudad de México, 143, 144, 151 y 156, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, en relación con la cláusula décima del convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, contenido en la copia certificada de la escritura pública número P.A. ciento cinco mil novecientos cuarenta y siete, otorgada ante el Notario auxiliar de la notaría pública número treinta de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, México, Licenciado Pedro Pablo Martínez Gamboa, exhibida como base de la acción.

III.- La vía especial hipotecaria es procedente, pues las cantidades que se reclaman derivan del contrato de apertura de crédito simple con garantía





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

hipotecaria de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y del convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, celebrado entre la acreedora y las demandadas, como consta de las copias certificadas de las escrituras públicas números P.A. noventa y cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro y P.A. ciento cinco mil novecientos cuarenta y siete, que se exhiben como fundatorias de la acción, de conformidad con el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México.

IV.- Procede el estudio a la acción ejercitada por la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** en su carácter de subrogataria de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, misma que es parcialmente procedente, las codemandadas **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V. y DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** no acreditaron sus excepciones y defensas.

La actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** como subrogataria de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su escrito inicial de demanda refiere que, la acreedora primitiva BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE con fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, celebró con **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** en su carácter de acreditada y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** con el carácter de garante hipotecaria, un contrato de apertura de crédito simple, sobre los inmuebles consistentes en:

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



MARIO NIETO PEREZ 12/05/25 16:13:26
YOLANDA ZECUERA TORRES 22/06/25 13:39:47
OLGA ARGUELLO VELASCO 10/02/25 07:19:10
70665646d783230303030353739



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

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 terrero 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 terrero 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.

Por virtud de dicho crédito concedió a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** un crédito hasta por la cantidad de \$1,227,642,832.00 (un mil doscientos veintisiete mil seiscientos cuarenta y dos mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100 m.n.), cantidad que podría disponer a través de una o varias disposiciones dentro del plazo de disposición la que debía pagarse mediante amortizaciones trimestrales crecientes y consecutivas, pagaderas en las fechas de pago, hasta el día dieciocho de mayo de dos mil treinta y dos, y que para garantizar dicho crédito se constituyó garantía hipotecaria sobre el inmueble antes mencionado.

Sostiene que la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** incumplió con el contrato en virtud de que en términos de lo pactado por las partes en la cláusula novena inciso n), se estipula como causa de vencimiento anticipado, que el acreditado no tome puntualmente el seguro pactado respecto de los inmuebles, siendo así, asevera que la enjuiciada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** no realizó el pago de la prima de seguro de los inmuebles razón por la que la acreedora primitiva BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE se vio obligada realizar el pago, situación que actualizó una causa de vencimiento del plazo, razón por la que la actora **BANCO VE POR MÁS,**





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

\$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) [...]"

Precisa la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** que el veinticinco de junio de dos mil veintiuno, 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 **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.**, el pago del adeudo total que esta última tenía frente a Banorte, mediante transferencias electrónicas 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, ello derivado del interés jurídico de llevar a cabo el pago de la obligación, y por ello se subrogó en los derechos del acreedor, por lo cual la actora aduce que acredita plenamente su interés jurídico.

Señala la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** que mediante notificación fehaciente de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 796, hizo del conocimiento de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE que se subrogó en todos y cada uno de los derechos y obligaciones que, como acreedor garantizado, anteriormente le correspondían en contra de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** en términos del contrato de crédito y de su convenio modificatorio, y que con la misma fecha BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE le notificó su consentimiento y aceptación a la subrogación de los derechos al amparo del Contrato de Crédito en favor la ahora actora.

Arguye la accionante **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO**





FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796 que el treinta de junio de dos mil veintiuno, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 796, notificó formalmente a **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** que, por instrucción expresa del Comité Técnico del Fideicomiso 796, por cuenta propia pero para beneficio de dicha codemandada, 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 BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, y que como parte de dicha notificación y derivado del incumplimiento de la acreditada 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.

Indica la demandante **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** que el dos de agosto de dos mil veintiuno y, como consecuencia de la expiración del plazo de treinta días naturales otorgado para la realización del pago sin que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** hubiere cubierto el adeudo reclamado, le 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 del mismo, 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 PARTEACREDITADA " 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





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

11

MARIO NIETO PEREZ 12/05/25 16:13:26
70665946d78323030303230353739

YOLANDA ZECUERA TORRES 22/06/25 13:39:47
70665946d783230303032383736

OLGA ARGUELLO VELASCO 10/02/25 07:19:10
70665946d783230303030353739

en este Contrato.", por lo cual, aduce que las demandadas se encuentran en incumplimiento.

Por su parte la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.**, al contestar la demanda reconoció expresamente que celebró el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, el convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, así como sus términos, y reconoció como hecho cierto que recibió la notificación que refiere la parte actora, sin embargo, manifiesta que en relación al incumplimiento, aclara que con fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, ante la oficina de correspondencia común de los Juzgados de Distrito en el Estado de Quintana Roo, con residencia el Cancún fue presentada por Uribe Ingenieros Asociados, S.A. de C.V., Calefacción y Ventilación del Sureste, S.A. de C.V. y Guadarrama y Sierra, S.C., todos sus acreedores, demanda de concurso mercantil en contra de **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.**, radicada en el Juzgado Cuarto del Distrito en Cancún, Quintana Roo, con número de expediente 55/2021, admitiéndose la demanda con fecha ocho de junio del mismo año, otorgándose las siguientes medidas precautorias:

- a) suspensión de cualquier procedimiento de ejecución por parte de cualquier acreedor en contra de los bienes y derechos de la demandada;
- b) suspensión de todo procedimiento de ejecución contra los bienes y derechos de la comerciante;
- c) la prohibición de asegurar bienes en perjuicio de la demandada, necesarios para su operación, hasta en tanto se dictara la sentencia que declare o no el concurso mercantil;
- d) la prohibición a la demandada de hacer pagos de obligaciones vencidas con anterioridad a la fecha de admisión de la demanda de concurso mercantil, salvo aquellos pagos indispensables, en el curso ordinario del negocio, para mantener y conservar las operaciones y liquidez de la demandada;
- e) se decretó la orden de suspender los embargos trabados sobre las cuentas de mi representada;
- f) se ordenó la prohibición a instituciones financieras, sociedades y personas físicas acreedoras de la demandada de retener, disponer, compensar, y/o





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

13

MARIO NIETO PEREZ 12/05/25 16:13:26
70665946d78323030303285736

YOLANDA ZECUERA TORRES 22/06/25 13:39:47
70665946d78323030303285736

OLGA ARGUELLO VELASCO 10/02/25 07:19:10
70665946d783230303030353739

dieciocho, instrumentos otorgados ante el Notario Auxiliar de la notaria pública número treinta de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, Licenciado Pedro Pablo Martínez Gamboa, de la cual es titular Luis Miguel Cámara Patrón, pruebas a las que se les concede valor probatorio pleno conforme a los artículos 327, fracción I, y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en las que se contienen el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y del convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, celebrados entre la acreedora primitiva BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, respecto de los cuales la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** se subrogó al haber realizado el pago del adeudo, mediante el cual la acreedora otorgó un crédito a la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** por la cantidad de \$1,227,642,832.00 (un mil doscientos veintisiete millones seiscientos cuarenta y dos mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100 m.n.), como se desprende de la cláusula segunda del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

Dicho crédito sería destinado para el proyecto consistente en la construcción y equipamiento del hotel "PARADISUS PLAYA MUJERES", en el inmueble consistente en el 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, con la superficie medidas y colindancias que se especifican en los antecedentes del contrato base de la acción.

En la cláusula tercera del contrato base de la acción se desprende que el pago de crédito sería mediante amortizaciones trimestrales crecientes y consecutivas, pagaderas en las fechas de pago, hasta el día dieciocho de mayo de dos mil treinta y dos, pactando las partes en la cláusula novena que, en caso de incumplimiento por parte de la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** la actora podría dar por vencido de manera anticipada el plazo para



el pago del crédito, entre dichas causales, la estipulada en el inciso n), relativa a la falta de contratación de los seguros respecto de los inmuebles.

A fin de garantizar el cabal cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato basal, las codemandadas **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA, S.A. DE C.V.** en la cláusula sexta del contrato de crédito base de la acción, constituyeron a favor de la actora garantía hipotecaria sobre los inmuebles siguientes:

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 terrero 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 terrero 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.

Por otro lado, se acredita que el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de la acción fue inscrito ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, como consta de la boleta de inscripción que obra en la copia certificada del instrumento notarial número P.A. 94,954.





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

15

MARIO NIETO PEREZ 12/05/25 16:13:26
70665946d7832030303032383736

En ese tenor, del contenido del citado contrato de crédito y convenio modificatorio se advierten claramente las obligaciones asumidas por la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** a las cuales no dio cabal cumplimiento, según lo sostuvo la actora en su escrito inicial de demanda, donde manifestó que la parte deudora dejó de cumplir con la contratación de los seguros estipulados en el contrato de crédito base de la acción, incumplimiento que no fue contrarrestado por la enjuiciada, con las excepciones opuestas de su parte pues incluso, manifestó que fue declarada en concurso mercantil y que por ello se vio imposibilitada para para realizar pagos previos al ocho de junio de dos mil veintiuno.

YOLANDA ZECUERA TORRES 22/06/25 13:39:47
70665946d7832030303032383736

En efecto, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, se advierte que, en la cláusula octava, las partes pactaron que la acreditada se obligó a entregar a la acreedora en el domicilio de ésta, copia de la póliza de seguro de obra civil y daños a terceros así como copia de la póliza de seguro contra incendio o rayo, inundación, temblor, terremoto y demás eventos que en dicha cláusula se estipularon, quedando obligada la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** a comprobar ante la acreditante con los recibos correspondientes, el pago de las primas relativas; quedando facultado el acreedor en caso de omisión de la acreditada a contratar a su nombre el seguro correspondiente, y en caso de erogar por su cuenta los gastos y primas que cause dicho seguro, la acreditada se obligó a reembolsar en la fecha en que se requiera las cantidades pagadas por su cuenta además, un interés moratorio a razón de la tasa pactada, pactando las partes que dichas cantidades erogadas por concepto de pago de seguros también quedaban garantizadas con la hipoteca.

OLGA ARGUELLO VELASCO 10/02/25 07:19:10
70665946d783203030303032383739

De tal manera, la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** no justificó con documento idóneo que haya contratado los seguros en los términos pactados en la cláusula octava del contrato de crédito base de la acción, pues al dar contestación a la demanda no acompañó la póliza correspondiente en la que constara la contratación de los seguros, ni así los recibos donde se justificara el pago de las primas respectivas, más cuando la contratación de los seguros debió ser con fecha anterior al ocho de junio de dos mil veintiuno, tomando en consideración que el contrato de crédito base de la acción se celebró el diecinueve de mayo de dos mil diecisiete.

Conforme lo anterior, resulta indiscutible que se actualiza a favor de la actora, la facultad de dar por vencido de manera anticipada el plazo para el





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
“2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA”
OCTAVO DE LO CIVIL

16

MARIO NIETO PEREZ 12/05/25 16:13:26
70665646d783230303030353739

YOLANDA ZECUERA TORRES 22/06/25 13:39:47
70665646d783230303030353739

OLGA ARGUELLO VIELASCO 10/02/25 07:19:10
70665646d783230303030353739

pago del crédito y hacer exigible el pago del saldo total del crédito y sus accesorios, pues así se pactó por las partes en la cláusula novena del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, toda vez que en dicha estipulación se estableció que la deudora aceptaba la obligación adquirida por la acreditada de cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el contrato y la deudora estuvo de acuerdo en que el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas sería causa suficiente para que el acreedor estuviera facultado para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y sus accesorios, hipótesis contractual que se actualiza en el presente procedimiento, toda vez que la enjuiciada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** no justificó con documento idóneo la contratación de los seguros a que se obligó en la cláusula octava del contrato de crédito base de la acción.

Abundando en razones, la parte actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** justificó con la exhibición del acta notarial número ciento cincuenta y siete mil ciento dos, de fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público número ciento treinta y cinco de la Ciudad de México, Licenciado EDUARDO GARDUÑO GARCÍA VILLALOBOS, que se valora con fundamento en el artículo 296 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mediante la cual acreditó que requirió de pago a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.**, sin que esta justificara encontrarse al corriente en el pago del crédito y sus accesorios, ni menos que haya contratado los seguros a que se obligó en la cláusula octava.

De ahí que ante el evidente incumplimiento resulte procedente se haga pago a la acreedora con el valor del bien inmueble hipotecado en términos del artículo 2893 del Código Civil, puesto que la enjuiciante tiene a su favor el hecho de que la parte deudora no ofreció pruebas idóneas a fin de demostrar el cumplimiento de las obligaciones que contrajo en el documento base de la acción, en particular la contratación de los seguros, prueba que era a su cargo en términos del criterio siguiente:

“Época: Novena Época. Registro: 203017. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996. Materia(s): Común. Tesis: VI.2o.28 K. Página: 982.





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

La documental consistente en la notificación de incumplimiento y requerimiento de pago hecha por la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.**, el treinta de junio de dos mil veintiuno, documental que fue exhibida en copia certificada y no así en original, prueba robustecida con el instrumento notarial número ciento cincuenta y siete mil ciento dos de fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, mismo que se valora con fundamento en el artículo 296 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, y con las que acredita que la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** notificó a través de fedatario público a la enjuiciada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** el incumplimiento dado al contrato de crédito base de la acción, y se le requirió formalmente el pago del adeudo derivado del contrato.

La documental consistente en la copia certificada de la escritura pública número cuarenta y tres mil novecientos ochenta y cinco de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, con la que la actora justifica la ratificación, protocolización y elevación a escritura pública de la subrogación de derechos que se verificó el veinticinco de junio de dos mil veintiuno, con la que la acreedora primitiva manifestó su conformidad.

Así, con las probanzas anteriores, aunadas a la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humano, se evidencia que la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** faltó al cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo convenido en el contrato base de la acción pues no justificó con prueba idónea haber contratado los seguros conforme a lo pactado en la cláusula octava del contrato de crédito base de la acción.

Sin que con las excepciones opuestas por la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** destruyera la acción ejercitada, toda vez que la derivada de la existencia de un concurso mercantil en el cual fueron decretadas medidas cautelares que le impedían realizar el pago requerido por la actora, que hace consistir en que se encuentra sujeta a un procedimiento concursal en el cual se han concedido medidas cautelares de conformidad con la Ley de





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
“2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA”
OCTAVO DE LO CIVIL

19

MARIO NIETO PEREZ 12/05/25 16:13:26
70665946d7832030303030353739

YOLANDA ZECUERA TORRES 22/06/25 13:39:47
70665946d7832030303030353739

OLGA ARGUELLO VELASCO 10/02/25 07:19:10
70665946d7832030303030353739

Concursos Mercantiles, radicado ante el Juzgado Cuarto de Distrito en Cancún, Quintana Roo, con número de expediente 55/2021, es improcedente, en virtud de que la contratación de los seguros a que se obligó en la cláusula octava del contrato de crédito, debía efectuarse desde la disposición del crédito, esto es, desde el año dos mil diecisiete, y conforme a sus argumentos, la demanda de concurso mercantil se entabló hasta el trece de mayo de dos mil veintiuno, de ahí que su argumento resulte infundado, máxime que no acreditó con prueba fehaciente la existencia del concurso mercantil, pues no exhibió las copias certificadas correspondientes, razón por la que mediante auto dictado en audiencia de fecha uno de abril de dos mil veintidós, fueron declaradas desiertas.

Sin perjuicio de lo anterior, aun y cuando justificara encontrarse sujeta a concurso mercantil, la parte actora se encuentra debidamente legitimada para promover el juicio especial hipotecario, en virtud de que, en términos del artículo 219 de la Ley de Concursos Mercantiles, son considerados acreedores con garantía real, siempre que sus garantías estén debidamente constituidas conforme a las disposiciones que resulten aplicables, los hipotecarios, y conforme a dicho artículo, los acreedores con garantía real percibirán el pago de sus créditos del producto de los bienes afectos a la garantía, con exclusión absoluta de los acreedores a los que hacen referencia en el artículo 217 de dicho ordenamiento legal de ahí que, aun cuando justificara encontrarse en concurso mercantil, la parte actora puede realizar el reclamo del pago del crédito y sus accesorios y hacer efectiva la garantía real constituida, en consecuencia, es improcedente la excepción objeto de estudio.

La excepción de oscuridad de la demanda que hace consistir en la actora no es clara en cuanto a las diversas obligaciones cuyo cumplimiento reclama, lo que vuelve la forma de contestar la demanda notoriamente confusa, por lo que la demanda es incongruente, además de que carece de precisión en cuanto a las circunstancias de tiempo, modo y lugar por lo cual se le coloca en estado de indefensión.

Argumentos que son infundados, en virtud de que la demanda cumplió con los requisitos del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que de lo contrario no hubiese sido admitida, aunado a lo anterior, del escrito inicial se advierte de manera clara y precisa las prestaciones reclamadas, así como el hecho en que sustentó la actora el incumplimiento de la excepcionista, que precisamente consistió en la falta de contratación de los seguros conforme a la cláusula octava del contrato de crédito base de la acción, incluso, la enjuiciada reconoció que recibió la notificación por parte de **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE**





el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

Sin que el material probatorio ofrecido por la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** sea favorable a sus intereses, puesto que únicamente como pruebas documentales ofreció las copias certificadas de la demanda de concurso mercantil, del auto de fecha ocho de junio de dos mil veintinueve, de la sentencia de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno, mismas que no exhibió, razón por la que mediante auto dictado en audiencia de fecha uno de abril del año en curso, fueron declaradas desiertas.

Conforme a lo anterior, resulta incuestionable que la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** no justificó la contratación del seguro en los términos pactado en el contrato de crédito base de la acción.

Probanzas que aunadas a la instrumental de actuaciones y a la presuncional legal y humana son insuficientes para demostrar las excepciones opuestas por la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.**

En cuanto a las excepciones opuestas por la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.**, la excepción derivada del carácter con el que compareció al contrato, la que hace consistir en que únicamente compareció a la firma del contrato en su carácter de garante hipotecario, es fundada, en virtud de que la excepcionista no se obligó al pago del crédito, sino únicamente garantizó el pago mediante la constitución de la hipoteca sobre los inmuebles consistentes en los solares C) y D), como consta en el contrato de crédito base de la acción, de ahí que la excepcionista no se encuentre obligada al pago reclamado.

La excepción de oscuridad de la demanda que hace consistir en la actora no es clara en cuanto a las diversas obligaciones cuyo cumplimiento reclama, lo que vuelve la forma de contestar la demanda notoriamente confusa, por lo que la demanda es incongruente, además de que carece de precisión en cuanto a las circunstancias de tiempo, modo y lugar por lo cual se le coloca en estado de indefensión.

Argumentos que son infundados, en virtud de que la demanda cumplió con los requisitos del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que de lo contrario no hubiese sido admitida, aunado a lo anterior, del escrito inicial se advierte de manera clara y precisa las





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

En cuanto a las pruebas ofrecidas por la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** no le favorecen en virtud de que solo exhibió copias simples de la escritura noventa y cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, que contiene el contrato de crédito base de la acción, si bien carece de valor probatorio, fue exhibida en copia certificada por la parte actora, y la misma no le favorece en virtud de que en dicho contrato constan las obligaciones asumidas por las partes, y en la que consta que la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** se constituyó como garante hipotecario, probanza que aunada a la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humano, resultan ineficaces para destruir la acción ejercitada por la parte actora.

En mérito de lo anterior, se arriba a la determinación de que la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** probó parcialmente su acción y las demandadas **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** y **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** no acreditaron sus excepciones y defensas.

En consecuencia, se declara que la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** incumplió con el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y su convenio modificadorio de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho.

Se condena a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** 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), por concepto de suerte principal, derivada del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y su convenio modificadorio de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho.

Se condena a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** al pago de los intereses





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

24

MARIO NIETO PEREZ 12/05/25 16:13:26
70665646d783230303030353739

YOLANDA ZECUERA TORRES 22/06/25 13:39:47
70665646d783230303030353739

OLGA ARGUELLO VELASCO 10/02/25 07:19:10
70665646d783230303030353739

ordinarios y moratorios más el correspondiente IVA, conforme a las tasas pactadas en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y su convenio modificatorio de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, generados a partir del dos de agosto de dos mil veintiuno, fecha en la que la actora acredita de manera fehaciente que requirió de pago a la demandada, los que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena a la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** del pago de la cantidad de \$40,000,000.00 M.N. (cuarenta millones de pesos 00/100, moneda nacional), por concepto del contrato de cobertura de tasa de interés, y su suplemento.

Para el caso de que la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** no haga pago de lo sentenciado, procédase al trance y remate de los bienes inmuebles hipotecados y con su producto hágase pago a la actora.

Se absuelve a la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** del 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), que por concepto de pago de seguro reclama, en virtud de que no justificó con las pólizas de seguro que contrató los seguros o bien que hizo el pago de las primas a nombre y cuenta de la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.**

Lo anterior encuentra sustento en los criterios siguientes:

*"Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 173800. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: VI.2o.C.530 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Diciembre de 2006, página 1313. Tipo: Aislada. **CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO.** Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien*





las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado."

*"Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2010470. Instancia: Primera Sala. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 75/2015 (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo I., página 675. Tipo: Jurisprudencia. **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO. A LA ACCIÓN DE VENCIMIENTO ANTICIPADO Y PAGO NO ES OPONIBLE LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO POR LA FALTA DE CONTRATACIÓN DE SEGUROS, A MENOS QUE SE EXPONGA Y DEMUESTRE QUE LA CAUSA DE LA ACCIÓN DERIVA DE ALGUNO DE LOS SINIESTROS.** De la interpretación de los artículos 1836 y 1949 del Código Civil Federal, supletorio del Código de Comercio, en relación con los artículos 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 1o. de la Ley sobre el Contrato de Seguro, se advierte que frente a la acción de vencimiento anticipado y pago derivada de un contrato de apertura de crédito, no es oponible la excepción de contrato no cumplido o non adimpleti contractus basada en la sola circunstancia de que el actor acreditante no hubiere contratado ciertos seguros, ya que esta última obligación no es recíproca de la de pago del crédito exigida en la demanda, pues por ser accesoria, no forma parte del sinalagma entre las obligaciones principales que definen al contrato de crédito: la de poner a disposición del acreditado una suma de dinero o contraer por su cuenta una obligación (a cargo del acreditante) y la de restituir las sumas dispuestas o el importe de la obligación, más los intereses, prestaciones, gastos y comisiones (a cargo del acreditado), de forma que, en su caso, la excepción fundada en el hecho mencionado podría servir sólo para oponerse a la prestación accesoria de pago de las primas de seguro. Sin embargo, para que la obligación de contratar los seguros referida forme parte del sinalagma y sea recíproca de la diversa de pago del crédito, precisa de la expresión del hecho y la demostración en autos, de que el incumplimiento o el hecho por el cual se promueve la acción, tiene su causa en la actualización de alguno de los supuestos de riesgo o siniestros por los cuales se convino la contratación de seguros, ya sea la muerte del acreditado, su invalidez total y permanente, su desempleo injustificado, el daño al inmueble hipotecado, etcétera, según lo acordado en*



el contrato de crédito, y siempre que se hubieran pagado las primas de seguro correspondientes. Lo anterior es así, ya que en ese supuesto, la obligación de pago del crédito está ligada por una relación de interdependencia con la de contratar los seguros, ya que por medio de éstos se garantizaría el cumplimiento de la primera; de modo que el incumplimiento atribuido al deudor no es exigible, en la medida en que pagó las primas de seguro a efecto de que las eventualidades de riesgo fueran cubiertas.”

Se absuelve a la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** del pago del impuesto al valor agregado reclamado sobre la suerte principal, en virtud de que en el contrato de apertura de crédito base de la acción no se estipuló su pago sobre el monto del crédito otorgado.

Se condena a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** dado el carácter con que intervino en la constitución de hipoteca donde firmó como garante hipotecario, a la efectividad, ejecución y en su oportunidad a la venta del inmueble sujeto a garantía hipotecaria.

Se absuelve a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** de las prestaciones reclamadas en los incisos a), b), c), d), y e), del escrito inicial de demanda, en virtud de que en el contrato de crédito base de la acción únicamente se constituyó como garante hipotecario, y no se obligó al pago de cantidad alguna, tal y como consta en la cláusula sexta del documento basal.

IV.- No se hace condena al pago de costas en esta instancia, en virtud de que si bien es cierto, el artículo 140 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, establece dicha condena, para que ésta proceda el demandado debe ser condenado por el total de las prestaciones reclamadas y no cuando es absuelto por algunas y condenado por otras, de lo que se sigue que al obtener la actora a su favor una condena parcial, no se debe hacer condena en costas en esta instancia.

Lo anterior se robustece con el siguiente criterio que a la letra dice:

“Época: Décima Época. Registro: 2002733. Instancia: Primera Sala, Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVII, Febrero de 2013, Tomo 1 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 122/2012 (10a.) Página: 396





COSTAS EN EL JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. NO SE ACTUALIZA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 140 DE LAS LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE COAHUILA, CUANDO EL DEMANDADO HUBIERA SIDO CONDENADO PARCIALMENTE POR LAS PRESTACIONES RECLAMADAS. Del artículo 140, fracción III, de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y para el Estado de Coahuila de Zaragoza, este último en su texto abrogado, se advierte que las hipótesis previstas para la condena en costas se sitúan bajo la teoría del vencimiento puro, ya que el legislador estableció dos parámetros netamente objetivos para su procedencia en primera instancia, esto es, que: a) el demandado resulte condenado; y, b) el actor no obtenga sentencia favorable; de tal forma que a partir de esos supuestos, se obtiene que a la parte vencida en el litigio es a la que le corresponde la carga adicional del pago de costas a favor de la vencedora. Bajo ese contexto, se estima que la expresión "el que fuere condenado", que actualiza una de las hipótesis previstas en la citada fracción, se refiere a que el demandado es condenado por el total de las prestaciones reclamadas y no cuando es absuelto por algunas y condenado por otras; de ahí que tratándose de juicios civiles hipotecarios resulte improcedente la condena al pago de costas en primera instancia cuando exista una condena parcial pues, de ser así, necesariamente tendría que actualizarse la otra hipótesis para condenar al actor, al no haber obtenido sentencia favorable, ello sin perjuicio de que pudiera actualizarse alguna otra hipótesis contenida en los preceptos de referencia."

Por tanto, se:

RESUELVE

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía especial hipotecaria, donde la actora **BANCO VE POR MÁS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO 796** probó parcialmente su acción y las demandadas **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V. y DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** no acreditaron sus excepciones y defensas.

SEGUNDO.- Se declara que la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** incumplió con el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y su convenio modificatorio de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho.





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

TERCERO.- Se condena a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** 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), por concepto de suerte principal, derivada del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y su convenio modificadorio de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho.

CUARTO.- Se condena a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** al pago de los intereses ordinarios y moratorios más el correspondiente IVA, conforme a las tasas pactadas en la cláusula tercera del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de diecinueve de mayo de dos mil diecisiete y su convenio modificadorio de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, generados a partir del dos de agosto de dos mil veintiuno, fecha en la que la actora acredita de manera fehaciente que requirió de pago a la demandada, los que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

QUINTO.- Se condena a la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** del pago de la cantidad de \$40,000,000.00 M.N. (cuarenta millones de pesos 00/100, moneda nacional), por concepto del contrato de cobertura de tasa de interés, y su suplemento.

SEXTO.- Para el caso de que la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** no haga pago de lo sentenciado, procédase al trance y remate de los bienes inmuebles hipotecados y con su producto hágase pago a la actora.

SÉPTIMO.- Se absuelve a la demandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA HOTELERA PLAYA MUJERES S.A. DE C.V.** del 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), que por concepto de pago de seguro reclama, así como del pago del impuesto al valor agregado reclamado sobre la suerte principal.

OCTAVO.- Se condena a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** dado el carácter con que intervino en la constitución de hipoteca donde firmó como garante hipotecario, a la efectividad, ejecución y en su oportunidad a la venta de los inmuebles sujetos a garantía hipotecaria.





TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"2022, AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN,
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"
OCTAVO DE LO CIVIL

29

MARIO NIETO PEREZ 12/05/25 16:13:26
706a63646d783230303030353739

NOVENO.- Se absuelve a la codemandada **DESARROLLADORA INMOBILIARIA COMERCIAL MARINA BLANCA S.A. DE C.V.** de las prestaciones reclamadas en los incisos a), b), c), d), y e), del escrito inicial de demanda.

DÉCIMO.- No se hace condena en costas en la presente instancia.

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese, y sáquese copia de la presente para agregarse al legajo de sentencias.

ASÍ, DEFINITIVAMENTE lo sentenció y firma la C. Juez Interina Octavo de lo Civil de Proceso Escrito en la Ciudad de México, **LICENCIADA YOLANDA ZEQUEIRA TORRES**, quien actúa ante la C. Secretaria Conciliadora en funciones de Secretaria de Acuerdos por Ministerio de Ley **LICENCIADA OLGA ARGUELLO VELASCO** que autoriza y da fe de lo actuado. Doy fe.

YOLANDA ZEQUEIRA TORRES 22/06/25 13:39:47
706a63646d7832303030353739

OLGA ARGUELLO VELASCO 10/02/25 07:19:10
706a63646d7832303030353739



EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado: 1650922762062.pdf

Autoridad Certificadora del Poder Judicial de la Ciudad de México

Firmante(s): 3

Hoja(s): 29

Firmantes		Firmas			
Nombre(s):	MARIO NIETO PEREZ	Validez:	Vigente	No Serie:	70.6a.63.64.6d.78.32.30.30.30.32.30.36.35
	YOLANDA ZEQUEIRA TORRES	Validez:	Vigente	No Serie:	70.6a.63.64.6d.78.32.30.30.30.32.38.37.36
	OLGA ARGUELLO VELASCO	Validez:	Vigente	No Serie:	70.6a.63.64.6d.78.32.30.30.30.30.35.37.39
OCSP					
Fecha: (UTC / CDMX)	26/04/22 14:38:59 - 26/04/22 09:38:59				
	26/04/22 14:43:07 - 26/04/22 09:43:07				
	26/04/22 15:43:06 - 26/04/22 10:43:06				
Nombre del respondedor(es):	Servicio delegado OCSP de la AC del Poder Judicial de la CDMX				
	Servicio delegado OCSP de la AC del Poder Judicial de la CDMX				
	Servicio delegado OCSP de la AC del Poder Judicial de la CDMX				
Emisor(es) del respondedor(es):	Autoridad Certificadora del Poder Judicial de la Ciudad de México				
	Autoridad Certificadora del Poder Judicial de la Ciudad de México				
	Autoridad Certificadora del Poder Judicial de la Ciudad de México				
Número(s) de serie:	70.6a.63.64.6d.78.32.30.32				
	70.6a.63.64.6d.78.32.30.32				
	70.6a.63.64.6d.78.32.30.32				
TSP					
Fecha: (UTC / CDMX)	26/04/22 14:38:59 - 26/04/22 09:38:59				
	26/04/22 14:43:08 - 26/04/22 09:43:08				
	26/04/22 15:43:07 - 26/04/22 10:43:07				
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Entidad Emisora de Sellos de Tiempo del Poder Judicial de la Ciudad de México				
	Entidad Emisora de Sellos de Tiempo del Poder Judicial de la Ciudad de México				
	Entidad Emisora de Sellos de Tiempo del Poder Judicial de la Ciudad de México				
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora del Poder Judicial de la Ciudad de México				
	Autoridad Certificadora del Poder Judicial de la Ciudad de México				
	Autoridad Certificadora del Poder Judicial de la Ciudad de México				
Sellos Digitales					
6c f0 7c 0c 40 7e d1 24 82 0f 97 ef 21 36 39 c1 4d fe 2c 71 64 4c 2c 8a d4 b8 85 d9 6c 0f 9b 18 fc 47 a7 9a 54 88 28 b7 38 48 3b					
b3 82 75 86 ed 9f a0 ce 38 09 1d 6c f5 51 e0 e6 92 f1 f1 bd 74 a1 68 bd c1 3e fa e2 11 72 ff ce 83 7b 5d 8e 58 44 81 56 65 aa 7d					
10 65 58 0b b6 4c e5 93 25 ab 16 69 61 79 89 ba 18 f7 5e d2 6d a1 5b c3 bc 23 51 9a 00 40 6c 76 90 98 67 4f 45 f4 84 32 d6 bd 75					

