

SUPERIOR COURT OF WASHINGTON FOR CLARK COUNTY

In re:

Case No. 19-2-01458-06

RECEIVER'S NOTICE OF PROPOSED
SETTLEMENT WITH DIETER AUERBACH
BENAVIDES

AMERICAN EAGLE MORTGAGE 100,
LLC; AMERICAN EAGLE MORTGAGE
200, LLC; AMERICAN EAGLE
MORTGAGE 300, LLC; AMERICAN
EAGLE MORTGAGE 400, LLC;
AMERICAN EAGLE MORTGAGE 500,
LLC; AMERICAN EAGLE MORTGAGE
600, LLC; AMERICAN EAGLE
MORTGAGE MEXICO 100, LLC;
AMERICAN EAGLE MORTGAGE
MEXICO 200, LLC; AMERICAN EAGLE
MORTGAGE MEXICO 300, LLC;
AMERICAN EAGLE MORTGAGE
MEXICO 400, LLC; AMERICAN EAGLE
MORTGAGE MEXICO 500, LLC;
AMERICAN EAGLE MORTGAGE
MEXICO 600, LLC; AMERICAN EAGLE
MORTGAGE I, LLC; AMERICAN EAGLE
MORTGAGE II, LLC; and AMERICAN
EAGLE MORTGAGE SHORT TERM, LLC.

Clyde A. Hamstreet & Associates, LLC, the duly appointed general receiver

herein (the "Receiver"), gives this notice in accordance with paragraph 1 of the Order

Establishing Procedures for Seeking Approval of Proposed Settlements with Borrowers and with
Occupants of Owned Real Estate dated November 22, 2019 (the "Settlement Procedures Order").

1 The Receiver proposes to enter into a written settlement agreement with Mr.
2 Dieter Auerbach Benavides (“Mr. Auerbach”) in order to resolve certain loans secured by real
3 property in Mexico. The consideration obtained by the Receiver will eventually be available for
4 distribution to investors in this case.

5 The following information regarding the proposed settlement is provided pursuant
6 to the Settlement Procedures Order:

7 **1. Description of the Loan or Other Relationship.** On May 10, 2019, the
8 Receiver was appointed as the general receiver for the above-captioned Washington limited
9 liability companies, including, as pertinent to the Term Sheet, American Eagle Mortgage Mexico
10 300, LLC (“AEMM 300”) and American Eagle Mortgage Mexico 400, LLC (“AEMM 400, and
11 together with AEMM 300, “AEMM Entities”). Prior to the appointment of the Receiver, the
12 AEMM Entities had made two loans to Mr. Auerbach, secured by a single-family home and a
13 duplex in Mexico. In order to collect on those loans, the Receiver has commenced litigation
14 against Mr. Auerbach in a Mexican court. As set forth in the demand filed on or about March 3,
15 2020, and attached hereto as Exhibit A, Mr. Auerbach owes AEMM 300 approximately
16 \$520,000 plus accrued interest secured by the single-family home, which is in the Pedregal
17 development in Cabo San Lucas, Baja California Sur, Mexico (the “Pedregal House”). As set
18 forth in the demand filed on or about June 18, 2020, and attached hereto as Exhibit B, Mr.
19 Auerbach owes AEMM 400 approximately \$280,000 plus accrued interest on the duplex, which
20 is in the Cabo Bello development in Cabo San Lucas, Baja California Sur, Mexico (the “Cabo
21 Bello Duplex”).

22 **2. Relationship to the AEM Entities, American Equities, Inc., or Ross**
23 **Miles.** The AEMM Entities made the two loans secured by the Pedregal House and the Cabo
24 Bello Duplex, as well as two other loans to Mr. Auerbach that were either resolved or assumed
25 by another borrower prior to the appointment of the Receiver. Other than those loans, the
26 Receiver is unaware of any other relationship between the AEMM Entities, American Equities,

1 Inc., or Ross Miles with Mr. Auerbach.

2 3. **Amount to Be Received by the Receiver.** A Mexican entity controlled
3 by the Receiver, AEMEMMX S. de R.L. de C.V., will receive title to the Pedregal House. The
4 Receiver will receive \$110,000 on account of the Cabo Bello Duplex.

5 4. **Summary of the Material Terms and Conditions of the Settlement.**
6 Mr. Auerbach will turn over the Pedregal House to resolve the applicable mortgage by a deed in
7 lieu of foreclosure granted to AEMEMMX S. de R.L. de C.V., the Mexican subsidiary controlled
8 by the Receiver. The subsidiary is owned 50/50 by American Eagle Mortgage 600, LLC and
9 AEMM 400, whose receivership estates are consolidated in this case, and managed by Clyde
10 Hamstreet and Hannah Schmidt of the Receiver. In addition, Mr. Auerbach will pay \$110,000 to
11 the Receiver on behalf of AEMM 400 on account of the Cabo Bello Duplex, and the Receiver
12 will cancel the mortgage on such property. The settlement will be more fully described in a
13 formal written agreement to be executed by the Receiver and Mr. Auerbach.

14 YOU ARE NOTIFIED that unless a creditor or other party in interest notifies the
15 Receiver and the Receiver's attorneys, in writing within 14 calendar days after the date of this
16 notice, that such party objects to the proposed settlement, the Receiver will apply for an *ex parte*
17 order approving the settlement described above. Objections to the proposed settlement must
18 refer to this notice and be delivered or sent, so as to be actually received by the Receiver within
19 14 calendar days after the date of this notice, as follows:

20 AEM Receiver
21 c/o Miller Nash Graham & Dunn LLP
22 Attn: John R. Knapp, Jr.
23 2801 Alaskan Way, Suite 300
24 Seattle, Washington 98121
25 Email: john.knapp@millernash.com
26 Email: AEMReceiver@Hamstreet.net

1
2 DATED this 22nd day of September, 2020.

3 MILLER NASH GRAHAM & DUNN LLP

4 /s/ John R. Knapp, Jr.

5 John R. Knapp, Jr., P.C., WSB No. 29343

6 Attorneys for Receiver

7 Clyde A. Hamstreet & Associates, LLC

EXHIBIT A

PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA SUR
RAMO CIVIL



EXPEDIENTE
00095/2020

SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO
CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE LOS CABOS, CON
RESIDENCIA EN CABO SAN LUCAS, B.C.S.

ASUNTO: JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO

PROMOVENTE: BENJAMIN CHRISTOPHER ROSEN

DEMANDADO: DIETER AUERBACH BENAVIDES

Juez

SERGIO AGUILAR NAVARRO

Secretario

FELIPE DE JESÚS FLORES VEGA

**C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL CON RESIDENCIA
EN CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR. EN TURNO.
P R E S E N T E.-**

EXPEDIENTE NÚMERO: _____.
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.
AMERICAN EAGLE MORTGAGE
MEXICO 300, LLC.
VS.
SECRETO.

Benjamin Christopher Rosen, en mi carácter de Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada **AMERICAN EAGLE MORTGAGE MEXICO 300, LLC**, personalidad que se acredita con el instrumento público número 24,218 volumen 1,292 de fecha 20 de diciembre del 2019 pasado ante la fe de la Licenciada María del Pilar García Orozco, Notaria Pública Número 17 en el Estado de Baja California Sur y que contiene la protocolización de poder otorgado en el extranjero por dicha sociedad a favor del que subscribe, documento que se anexa al presente escrito en copia certificada y copia simple para que previo su cotejo me sea devuelta la certificada; con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en **CALLE MIGUEL HIDALGO, EDIFICIO 3108 LOCAL 4 ENTRE REVOLUCION DE 1910 Y 20 DE NOVIEMBRE, COLONIA IDELFONSO GREEN, CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR** y autorizando para tales efectos a los **LICENCIADOS DAVID MAURICIO REYES ROMERO Y/O RAFAEL ANTONIO LLAMAS AYALA Y/O CARLOS ALFREDO MONTIEL ARAIZA** y a los **CC. LISBEI BETANCORT ESTRADA Y/O SANDRA AIDA FLORES ORDUÑO Y/O IRIS ABRIL SORIANO NAZARIO**; ante usted comparezco y expongo:

Que, por medio del presente escrito, ocurro ante esa autoridad, en la **VIA ESPECIAL HIPOTECARIA**, a demandar al **C. DIETER AUERBACH BENAVIDES**, quien podrá ser emplazado en el domicilio ubicado en **Unidad Privativa A-11, Condominio Maestro La Cima, del Sub Condominio Cluster Tres, del Plano Oficial de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur y/o Lote 8, mazana 25, en el Fraccionamiento Pedregal, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur y/o Local 85**

PODER JUDICIAL DEL ESTADO
OFICIALIA DE PARTES COMUN
JUZGADOS CIVILES Y FAMILIARES C'

RECIBIDO EL DIA:

03-03-2020 A LAS 14:13:48

SEGUNDO CIVIL

P. INICIAL

EXPEDIENTE: 00095/2020

PROMOVENTE(S):

BENJAMIN CHRISTOPHER ROSEN

DEMANDADO(S):

DIETER AUERBACH BENAVIDES

- FOLIO 86

- REF4432976

POR CONDUCTO DEL:

BENJAMIN CHRISTOPHER ROSEN

CON 6 ANEXOS

0 COPIAS SIMPLES

1.- TRASLADO

1.- COPIA CERTIFICADA DE ACTA
NUMERO 24218

1.- COPIA CERTIFICADA DE ACTA
72588

1.- PRIMER TESTIMONIO NUMERO
24313

1.- CERTIFICADO DE LIBERTAD O
E GRAVAMEN

1.- COPIAS PARA COTEJO

JEFE OFICIALIA DE PARTES

Lic RAMIREZ ABREGO ROCIO CRISTAL
RCRA

ShgKaNSsGUWpKGMZzPIUQ==

Plaza San Lucas, Cabo San Lucas, Baja California Sur y/o en el lugar que se señale en el momento de llevar a cabo la diligencia respectiva, de quien reclamo las siguientes:

P R E S T A C I O N E S:

A).- El pago de la cantidad de **\$520,000.00 dólares EE.UU. (Quinientos veinte mil dólares Moneda de los Estados Unidos de América 00/100)**, por concepto de suerte principal del documento base de la acción CONTRATO DE PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA formalizado en la escritura pública número 72,588 volumen 1,178 de fecha 3 de octubre del 2007 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaría Número 7 en el Estado de Baja California Sur.

B).- El pago del 12% anual, vencidos y por vencer desde el 2 de abril de 2010, fecha en que incurrió en mora, hasta la total solución del adeudo, con motivo de los intereses ordinarios causados a mi representada y pactados en la cláusula TERCERA del documento base de la acción CONTRATO DE PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA formalizado en la escritura pública número 72,588 volumen 1,178 de fecha 3 de octubre del 2007 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaría Número 7 en el Estado de Baja California Sur; mismos que serán cuantificados en el momento de ejecución de sentencia.

C).- El pago del 10% mensual, vencidos y por vencer desde el 2 de abril de 2010, fecha en que incurrió en mora, hasta la total solución del adeudo, con motivo de los intereses moratorios causados a mi representada y pactados en la cláusula SEXTA del documento base de la acción CONTRATO DE PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA formalizado en la escritura pública número 72,588 volumen 1,178 de fecha 3 de octubre del 2007 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaría Número 7 en el Estado de Baja California Sur; mismos que serán cuantificados en el momento de ejecución de sentencia.

D).- El pago de los gastos y costas judiciales que se originaron a mi representada y los que se sigan causando hasta la total solución del presente juicio, a razón de un 35% de la totalidad del adeudo incluyendo la suerte principal y los intereses ordinarios, de acuerdo a lo pactado en la cláusula DECIMA SEGUNDA del CONTRATO DE PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA formalizado en la escritura pública número 72,588 volumen 1,178 de fecha 3 de octubre del 2007 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaría Número 7 en el Estado de Baja California Sur; mismos que serán cuantificados en el momento de ejecución de sentencia.

Fundo la presente demanda, en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

HECHOS.

1.- Mi representada, American Eagle Mortgage Mexico 300, LLC., mediante escritura pública número 72,588 volumen 1,178 de fecha 3 de octubre del 2007 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaría Número 7 en el Estado de Baja California Sur e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur bajo el número 133, foja 133, volumen XC, Sección II de fecha 9 de octubre del 2007, celebró Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria con el señor **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, reconociendo dicho señor adeudarle a mi representada la cantidad de **\$520,000.00 dólares EE.UU. (QUINIENTOS VEINTE MIL DOLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, como se advierte de la cláusula PRIMERA del segundo acto jurídico de dicho documento:

PRIMERA.- El DEUDOR reconoce adeudar a favor del ACREEDOR, el ADEUDO es decir la cantidad de \$520,000.00 dólares EE.UU. (Quinientos veinte mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de

América), más los intereses ordinarios que se generen.

2.- La cantidad anteriormente referida, de acuerdo a lo dispuesto en el Segundo Acto Jurídico, cláusula TERCERA del citado instrumento sería pagada de la siguiente forma:

TERCERA- El DEUDOR, se obliga a pagar la cantidad de \$520,000.00 dólares EE.UU. (Quinientos veinte mil dólares Moneda de los Estados Unidos de América 00/100) que comprende la suerte principal del ADEUDO precisamente el dos (2) de octubre del dos mil doce (2012), y pagará un interés ordinario anual del doce por ciento (12%) sobre la suerte principal del ADEUDO durante un periodo de sesenta (60) meses consecutivos, contados a partir de la fecha de firma de presente instrumento, dichos pagos mensuales deberán ser pagados los días dos (2) de cada mes o el día hábil inmediato siguiente en caso de que el día dos (2) sea inhábil para el mes que corresponda. El primer pago será exigible a partir del dos (2) de octubre de dos mil siete.

Los intereses ordinarios que se generen deberán ser pagados por el DEUDOR al ACREEDOR en pagos mensuales consecutivos cómo a continuación se demuestra:

a) A la firma del presente instrumento por parte del DEUDOR, el interés ordinario del ADEUDO deberá ser pagado en mensualidades por la cantidad de \$1,170.00 (MIL CIENTO SETENTA DÓLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100)

b) A partir de recibir el desembolso descrito en el párrafo c) de la Cláusula Segunda del presente instrumento, el interés ordinario del ADEUDO deberá ser pagado en mensualidades consecutivas por la cantidad de \$1,530.00 (MIL QUINIENTOS TREINTA DÓLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100).

- c) A partir de recibir el desembolso descrito en el párrafo d) de la Cláusula Segunda del presente instrumento, el interés ordinario del ADEIUDO deberá ser pagado en mensualidades consecutivas por la cantidad de \$2,010.00 (DOS MIL DIEZ DÓLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100)
- d) A partir de recibir el desembolso descrito en el párrafo e) de la Cláusula Segunda del presente instrumento, el interés ordinario del ADEUDO deberá ser pagado en mensualidades consecutivas por la cantidad de \$2,570.00 (DOS MIL QUINIENTOS SETENTA DÓLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100).
- e) A partir de recibir el desembolso descrito en el párrafo f) de la Cláusula Segunda del presente instrumento, el interés ordinario del ADEUDO deberá ser pagado en mensualidades consecutivas por la cantidad de \$3,440.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA DÓLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100)
- f) A partir de recibir el desembolso descrito en el párrafo g) de la Cláusula Segunda del presente instrumento, el interés ordinario del ADEUDO deberá ser pagado en mensualidades consecutivas por la cantidad de \$4,200.00 (CUATRO MIL DOSCIENTOS DÓLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100)
- g) A partir de recibir el desembolso descrito en el párrafo h) de la Cláusula Segunda del presente instrumento, el interés ordinario del ADEUDO deberá ser pagado en mensualidades consecutivas por la cantidad de \$4,700.00 (CUATRO MIL SETECIENTOS DÓLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100)
- h) A partir de recibir el desembolso descrito en el párrafo i) de la Cláusula Segunda del presente instrumento, el interés ordinario del ADEUDO deberá

ser pagado en mensualidades consecutivas por la cantidad de \$5,200.00 (CINCO MIL DOSCIENTOS DÓLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100)

Las partes reconocen que en virtud de las diversas provisiones de fondos por parte del ACREEDOR al DEUDOR, según los Desembolsos, la suerte principal del ADEUDO variará de conformidad con los tiempos y cantidades que se vayan entregando al DEUDOR por el ACREEDOR y cómo consecuencia, el interés ordinario se calculará en base a la suerte principal del ADEUDO que corresponda.

Adicionalmente a los sesenta (60) pagos mensuales consecutivos que se mencionan en la presente Cláusula, el saldo correspondiente a la suerte principal del ADEUDO que exista el día dos (2) de octubre del (2012) dos mil doce, deberá ser pagado en su totalidad por el DEUDOR al ACREEDOR en una sola exhibición en esa misma fecha.

3.- Dentro del documento base de la acción en la cláusula QUINTA, las partes pactaron lo siguiente:

QUINTA.- El DEUDOR se obliga a efectuar todos los pago derivados del ADEUDO incluyendo suerte principal, intereses ordinarios, interés moratorios y pena convencional según sea el caso, a que se ha comprometido en este instrumento, vía transferencia bancaria electrónica a favor del ACREEDOR a la siguiente cuenta bancaria:

Beneficiario: AMERICAN EAGLE MORTGAGE 300, LLC.

Banco: Riverview Community Bank.

Estado: Washington.

Cuenta de Banco: 1010519441.

ABA: 323 370 666.

Domicilio: 900 Washington Street, Vancouver, 98660.
País: Estados Unidos de América.

El ACREEDOR en cualquier tiempo podrá notificar al DEUDOR del cambio del lugar de pago.

El DEUDOR se obliga a entregar al ACREEDOR los recibos de pagos correspondientes entregadas a la cuenta bancaria antes mencionada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago establecida en este instrumento. En dichos recibos se indicará la cantidad del pago correspondiente, mostrando el número de cuenta bancaria y el nombre del beneficiario de dichos depósitos

Para los efectos señalados en esta cláusula y en virtud de los retrasos y contingencias que puedan generarse por los depósitos bancarios y las transferencias de fondos electrónica bancaria para la realización de los pagos que correspondan, el DEUDOR asume cualesquier responsabilidad en relación con dichos retrasos y contingencias

4.- Dentro del documento base de la acción en la cláusula SEXTA, las partes pactaron lo siguiente:

SEXTA.- Si el DEUDOR se retrasa en cualesquier de los pagos referidos en la cláusula Segunda del presente instrumento, el DEUDOR pagará al ACREEDOR un interés moratorio del diez por ciento (10%) mensual aplicable en forma diaria sobre saldos insolutos. No obstante lo anterior, el ACREEDOR podrá rescindir el presente contrato y ejecutar sus derechos y acciones que deriven de este instrumento, incluyendo la ejecución de la HIPOTECA, haciendo exigible la totalidad del ADEUDO incluyendo la suerte principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y pena convencional según sea el caso.

5.- Dentro del documento base de la acción en la cláusula DECIMA, las partes pactaron lo siguiente:

DÉCIMA.- El DEUDOR garantiza en los términos del artículo 2814 del Código Civil para el estado de Baja California Sur, todas y cada una de las obligaciones que el DEUDOR contrae en virtud del presente instrumento, es decir el pago puntual y El oportuno tanto de la suerte principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y penas convencionales, gastos y costas de juicio en su caso así como el pago de impuestos o cualesquiera otras obligaciones derivadas del presente instrumento, con la HIPOTECA que en este acto el DEUDOR constituye a favor del ACREEDOR, sobre el INMUEBLE cuya ubicación, medidas, colindancias y superficie se describe en la Declaración Cuarta y se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.

EL DEUDOR constituye esta hipoteca en PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA sobre el INMUEBLE y comprende todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde a los mismos, sin reserva ni limitación alguna y, especialmente, todos los bienes y derechos a que se refieren los Artículos 2806 dos mil ochocientos seis y 2807 dos mil ochocientos siete del Código Civil vigente en el Estado de Baja California Sur y sus correlativos en el Distrito Federal y las demás Entidades del País y, por lo tanto, las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras, construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente al INMUEBLE y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos o construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales o naturales que produzca

La HIPOTECA constituida en los términos de esta escritura subsistirá íntegramente sobre el INMUEBLE (incluyendo pero sin limitar cualesquiera construcciones, edificaciones, accesiones y mejoras hechas en el INMUEBLE), y estará en vigor y surtiendo todos sus efectos hasta en tanto se hayan cumplido en su totalidad con todas y cada una de las obligaciones.

El DEUDOR se obliga a obtener una póliza de seguro contra siniestros en contra del INMUEBLE incluyendo en forma enunciativa y no limitativa, máxima cobertura proporcionada por una institución de seguros autorizada que cubra toda clase de pérdidas o daños parciales o totales, responsabilidad civil, culpa, riesgos, casos fortuitos o de fuerza mayor, a el INMUEBLE y de manera enunciativa más no limitativa la responsabilidad y daños a terceros, las pérdidas totales o parciales por huracanes, terremotos, incendio de contenidos y de construcciones, inundaciones, tornados, tormentas, aguaceros, marejadas, vientos tempestuosos, vientos, o cualesquier otro fenómeno meteorológico, daños por agua, responsabilidad civil general, etc.

Independientemente de la HIPOTECA aquí constituida, el ACREEDOR quedará garantizado con el patrimonio presente o futuro del DEUDOR, hasta por el saldo insoluto del ADEUDO incluyendo suerte principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y pena convencional según sea el caso, así como de todas las obligaciones de pago contraídas con el ACREEDOR.

6.- Una vez establecido lo anterior, tenemos que el objeto de la hipoteca (es decir la garantía) es el inmueble

debidamente descrito en la Declaración CUARTA del segundo acto jurídico del documento base de la acción y que consiste en el ubicado en:

Lote de terreno número 8 (ocho) de la manzana 25 (veinticinco), ubicado en el Fraccionamiento Pedregal, localizado en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con clave catastral 402-001-025-008 (cuatrocientos dos guión cero cero uno guión cero veinticinco guión cero cero ocho) con una superficie de 467.47 m² (cuatrocientos sesenta y siete punto cuarenta y siete metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias:

AL NOROESTE: EN 25.14 (veinticinco punto catorce) metros, con plaza de la colonia en 2 (dos) trames de 14.85 (catorce punto ochenta y cinco) metros y 10.29 (diez punto veintinueve) metros respectivamente;

AL SURESTE: en 16.66 (dieciséis punto sesenta y seis) metros con Paseo de Shangri-La;

AL NORESTE: EN 25.67 (veinticinco punto sesenta y siete) metros con el lote 09 (nueve), de la Manzana 25 (veinticinco); y

AL SUROESTE: en 27.95 (veintisiete punto noventa y cinco) metros, con Plaza de la Colonia en 2 (dos) tramos curvos de 21.61 (veintiuno punto sesenta y uno) metros y 6.34 (seis punto treinta y cuatro) metros respectivamente.

Advirtiéndole a esa autoridad judicial, para los efectos de la toma de razón del secuestro del predio hipotecado y dado en garantía, manifiesto que el mismo actualmente se encuentra inscrito a favor de la parte demandada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 52, foja 52, sección I, volumen CCCX de fecha 7 de septiembre del 2007.

Así mismo advierto a esa autoridad que la hipoteca que resulta ser el documento base de la acción, se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 133, foja 133, volumen XC, Sección II de fecha 9 de octubre del 2007.

7.- Por otra parte y una vez establecido lo anterior, es conveniente advertir a esa autoridad que mi representada, por conducto del suscrito, en fecha 16 de enero del 2020, realizó interpelación notarial ante la fe de la Lic. María del Pilar García Orozco, Notaría Pública Número 17 en el Estado de Baja California Sur, de requerimiento de pago y cumplimiento de obligaciones a la parte demandada en el presente juicio, **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, en el domicilio ubicado en local 85, de Plaza san lucas, ubicada en kilómetro .5 (punto cinco), carretera transpeninsular, Cabo San lucas, Baja California Sur, de lo cual claramente se desprende que el demandado fue legalmente interpelado y requerido del pago y cumplimiento de las obligaciones y prestaciones a su cargo contenidas en el CONTRATO DE PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA, a que se refiere la escritura pública número 72,588 volumen 1,178 de fecha 3 de octubre del 2007 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaría Número 7 en el Estado de Baja California Sur e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur bajo el número 133, foja 133, volumen XC, Sección II de fecha 9 de octubre del 2007, y que Erick Ivan Berzunza Pastrana fue quien recibió dicha notificación y no obstante a lo anterior, el demandado pese al requerimiento formalmente realizado por mi representada y a que ha transcurrido en exceso el término para dar cabal cumplimiento a sus obligaciones, éste no las ha realizado, razón de la procedencia de la acción que intento.

8.- Así las cosas, que el objeto del presente procedimiento judicial tiene como fin rematar el predio hipotecado para que con su producto le sea pagada a mi poderdante la totalidad del adeudo, por lo tanto es que intentamos la presente acción real sobre el inmueble hipotecado, por lo que la sentencia deberá definir los derechos controvertidos a favor de mi representada y el correspondiente trance y remate del inmueble hipotecado.

9.- A pesar de las gestiones extrajudiciales realizadas por mi mandante, con el hoy demandado en su carácter de deudor principal, tendientes a obtener el pago del mismo y sin haberlo obtenido acudo ante esa autoridad en la vía especial hipotecaria, con el fin de obtener su pago por la vía Judicial.

P R U E B A S:

I. CONFESIONAL POR POSICIONES: Consistente en las posiciones que deberá absolver **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, de forma personalísima y sin asistencia de abogado, procurador y asesor, al tenor del pliego de posiciones que en sobre cerrado en el momento oportuno lo acompañaré para el desahogo de dicha probanza, por lo que solicito se aperciba a la parte demandada de que en caso de no comparecer el día y hora que señale su señoría para el desahogo de la referida probanza, se le declarará por confeso de todas y cada una de las posiciones que hayan sido previamente calificadas de legales por esa autoridad, en la inteligencia que el absolvente puede ser notificado en el domicilio ubicado en **Unidad Privativa A-11, Condominio Maestro La Cima, del Sub Condominio Cluster Tres, del Plano Oficial de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur y/o Lote 8, mazana 25, en el Fraccionamiento Pedregal, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur Local 85 Plaza San Lucas, Cabo San Lucas, Baja California Sur** o bien el domicilio que éste señale al momento de dar contestación a la presente demanda.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de prestaciones y todos los puntos de hechos del escrito de demanda, y tiene por objeto demostrar los extremos mencionados en dichos apartados, así como los requisitos de procedibilidad de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el presente juicio y expreso como razón por la que considero que con esta prueba confesional demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio.

II.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia certificada de la escritura pública número 72,588 volumen 1,178 de fecha 3 de octubre del 2007 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaría Número 7 en el Estado de Baja California Sur e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur bajo el número 133, foja 133, volumen XC, Sección II de fecha 9 de octubre del 2007, y que contiene el Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria celebrado entre el hoy demandado **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, como parte deudora y como parte acreedora mi representada, **American Eagle Mortgage Mexico 300, LLC.**, y de la cual se desprende de los extremos mencionados en la presente demanda y la procedibilidad de las prestaciones reclamadas.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de prestaciones y todos los puntos de hechos del escrito de demanda, y tiene por objeto demostrar los extremos mencionados en dichos apartados, así como los requisitos de procedibilidad de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el presente juicio y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio.

III.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia certificada de la escritura pública número 1,313, folio 194884 volumen 1,300, de fecha 17 de enero de 2020, pasada ante la fe de la Licenciada María del Pilar García Orozco, Notaria Pública Número 17 en el Estado de Baja California Sur, que contiene diligencia de fe de hechos de la interpelación notarial de requerimiento de pago y cumplimiento de obligaciones que mi representada realizó al demandado, **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, como parte deudora, del cumplimiento de las obligaciones contraídas en la escritura pública número 72,588 volumen 1,178 de fecha 3 de octubre del 2007 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaría Número 7 en el Estado de Baja California Sur e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de prestaciones y todos los puntos de hechos del escrito de demanda, y tiene por objeto demostrar los extremos mencionados en dichos apartados, así como los requisitos de procedibilidad de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el presente juicio y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio.

IV.- INSTRUMENTAL POR ACTUACIONES.- Consistente en todas las actuaciones judiciales practicadas y que se practiquen en la presente causa, en cuanto beneficien a los intereses que represento.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de hechos del escrito de demanda y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados y expreso como razón por la que considero que con esta prueba instrumental por actuaciones, demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio.

V.- PRESUNCIONAL.- En su doble aspecto legal y humano, consistente en las deducciones lógico-jurídicas que la ley o el juzgador hagan de un hecho conocido para averiguar la verdad sobre otro desconocido, en cuanto beneficien a los intereses que represento.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de hechos del escrito de demanda y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados y expreso como razón por la que considero que en esta prueba presuncional, demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio

D E R E C H O.

En cuanto al fondo son aplicables los artículos 27, 1701, 1737, 1756, 2803, 2804, 2805, 2806, y demás relativos del Código Civil vigente en la Entidad.

En cuanto al procedimiento resultan aplicables los artículos 12, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, a Usted C. Juez solicito:

PRIMERO: Se me tenga por presentando en tiempo y forma en los términos del presente escrito, demanda en la Vía Especial Hipotecaria en contra del **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, demandando el cumplimiento forzoso de las prestaciones reclamadas en el apartado correspondiente.

SEGUNDO: Darle entrada a la presente demanda y en consecuencia con las copias exhibidas ordenar el emplazamiento y correr traslado al demandado para que dentro del término que marca la Ley puedan hacer uso de su derecho de contestar la presente demanda.

TERCERO: Se me tenga por otorgando mandato judicial a favor de los **Licenciados DAVID MAURICIO REYES ROMERO Y/O LIC. RAFAEL ANTONIO LLAMAS AYALA Y/O CARLOS ALFREDO MONTIEL ARAIZA**, designando como abogado patrono al primero de los mencionados, a fin de que representen a la suscrita de forma separada o conjunta en el presente procedimiento; mandato que se otorga en los términos de los artículos 2460, 2468, 2500 y 2501, en forma general y enunciativa, estando por consiguiente dichos mandatarios facultados para transigir, desistirse, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar, recibir pagos, otorgar poderes y delegar facultades a terceros y demás actos que determine la ley como cláusula especial, en defensa de los intereses de la suscrita.

Cabe mencionar, que los mandatarios judiciales son profesionales en derecho, el primero de los licenciados con cédula número 4394328 expedida el 17 de Marzo de 2005, por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría De Educación Pública, del Gobierno Federal, el segundo con cédula número 6299423 expedida el 13 de Enero de 2010, por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría De Educación Pública, del Gobierno Federal y el último con cédula número 04453 de fecha 2 de Marzo del 2017 expedida por la Secretaría de Educación Pública del Estado de Baja California Sur.

En la inteligencia que una vez que sea ratificado el presente ante esa autoridad, solicito se me tenga por otorgando a los referidos profesionistas el presente mandato.

Asimismo, solicito se me tenga por autorizando para oír y recibir todo tipo de notificaciones a los **CC. LISBEI BETANCOURT ESTRADA Y/O SANDRA AIDA FLORES ORDUÑO Y/O IRIS ABRIL SORIANO NAZARIO.**

CUARTO.- En términos de lo previsto por los artículos 460, 461, 462 y demás relativos aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Baja California Sur, solicito se realice la correspondiente inscripción del juicio hipotecario consistente en el inmueble debidamente descrito en el punto número 6 de hechos de la presente demanda, mismo que se encuentra inscrito bajo el número 52, foja 52, sección I, volumen CCCX de fecha 7 de septiembre del 2007, lo anterior a fin de que no pueda realizar ninguna disposición indebida del bien inmueble base de la presente acción y sobre el cual mi representada tiene legítimamente los derechos de propiedad en base al contrato de reconocimiento de adeudo.

CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR, MARZO DE 2020.



Benjamin Christopher Rosen
APODERADO LEGAL DE
AMERICAN EAGLE MORTGAGE MEXICO 300, LLC.



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

Segundo de Primera
Instancia
del Ramo Civil de
Cabo San Lucas, B.C.S.

EXPEDIENTE: 16057329

ACTOR (S): BENJAMIN CHRISTOPHER ROSEN

CUENTA.- En Cabo San Lucas, Baja California Sur, a (01) primero del mes de julio del año dos mil veinte (2020). El C. Secretario de Acuerdos Licenciado, doy cuenta al C. Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Partido Judicial de Los Cabos, con un escrito y anexos que se describen en la constancia de oficialia de partes, presentados por el C. **BENJAMIN CHRISTOPHER ROSEN** recibido el 03 tres de marzo del año en curso. CONSTE.-----

C. SECRETARIO DE ACUERDOS.

--- En Cabo San Lucas, Baja California Sur, a (01) primero días del mes de junio del año dos mil veinte (2020).-----

--- **ACUERDO:** Visto el escrito y anexos de cuenta, presentados por el licenciado **BENJAMIN CHRISTOPHER ROSEN**, en su carácter de apoderado General de la persona moral denominada **AMERICAN EAGLE MORTGAGE MEXICO 300 LLC**, personalidad que acredita mediante copia certificada de la escritura pública número 24,218 volumen 1,292 de fecha 20 veinte de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, pasado ante la fe de la C. Licenciada MARIA DEL PILAR GARCIA OROZCO, Notaría pública número 17 en el Estado, por lo que se le tiene por reconocida su personalidad para lo subsecuente para los efectos legales a que haya lugar; por lo que con la personalidad que ostenta se le tiene por promoviendo demanda en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA**, en contra de **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, con domicilio para emplazamiento y prestaciones señalados en el escrito de cuenta, en los términos y por los conceptos a que se refiere; al respecto, se admite la demanda en la vía y forma propuesta, fórmese y regístrese expediente en el libro de Gobierno respectivo, tómese en cuenta en la estadística que mensualmente se rinde al Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado con fundamento en los artículos 447, 448, 449 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

--- Por lo que tórnese los presentes autos a la C. Actuarial Judicial adscrita a este Juzgado, a efecto que en el domicilio señalado por la parte actora, corra traslado a la parte demandada, para que dentro

del término de **09 NUEVE DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente al día en que haya surtido efectos la notificación de demanda, ocurran a contestar la demanda instaurada en su contra y opongan las excepciones y defensas que en su caso le convinieren, apercibidos que en caso de no hacerlo serán declarados en rebeldía y se presumirán confesados los hechos de la demanda que deje de contestar, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 255 y 268 del ordenamiento legal en comento.-----

- - - De igual forma, **requiérase a la parte demandada** para que señalen domicilio para oír y recibir notificaciones en esta ciudad, apercibida que en caso de no hacerlo así, las subsecuentes notificaciones, aun las que conforme a las reglas generales deban hacerse personalmente, se le harán indistintamente **por medio de la lista digital de acuerdos publicada en la página oficial del internet de poder judicial del Estado y en las listas de acuerdos de este Juzgado, tal y como lo dispone el numeral 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad**; igualmente dentro de la diligencia de emplazamiento requiérasele a la parte demandada para que manifieste si acepta o no la responsabilidad de depositario, apercibido que de no hacerlo en ese momento, se podrá entregar la tenencia material al actor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 463 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.- - - - -

- - - Ahora bien, con fundamento en el artículo 449 de la ley adjetiva de la materia en vigor en el Estado, **gírese oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**, a fin de que se sirva inscribir la demanda, en el inmueble que se encuentra descrito en el escrito inicial de demanda; debiéndose anexar al mencionado oficio copia certificada del escrito inicial, así como del documento base de la acción, lo anterior para los efectos legales correspondientes.- - - - -

- - - Respecto de las pruebas ofrecidas por el actor, se reserva de proveer lo correspondiente para el momento procesal oportuno. - - -

- - - Téngasele al promovente por señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y toda clase de documentos el que precisa en su ocurso, así como autorizando para los mismos efectos a los CC.



Licenciado RAFAEL ANTONIO LLAMAS AYALA y/o SANDRA AIDA FLORES ORDOÑO y/o IRIS ABRIL SORIANO NAZARIO, para los efectos legales a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Así lo acordó y firma el C. Licenciado **SERGIO AGUILAR NAVARRO**, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Partido Judicial de Los Cabos, quien actúa por ante el licenciado **FELIPE DE JESÚS FLORES VEGA**, Secretario de Acuerdos de la mesa uno que autoriza y da fe.

En el mismo lugar y fecha como se ordena se registró el presente asunto bajo el número **00095/2020**. - Conste.

- El acuerdo que antecede se publicó en listas de este Juzgado y por lista digital de acuerdos publicada en la página oficial de Internet del Poder Judicial del Estado de Baja California Sur, con fecha **(02) dos del mes de Julio del año dos mil veinte (2020)** y surte efectos de notificación, conforme lo dispuesto por los artículos 110, 122, 124 y 125 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. - Conste.

EXHIBIT B

PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA SUR
RAMO CIVIL



EXPEDIENTE

00147/2020

PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL
DEL PARTIDO JUDICIAL DE LOS CABOS, CON
RESIDENCIA EN CABO SAN LUCAS, B.C.S.

ASUNTO: JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO

PROMOVENTE: AMERICAN EAGLE MORTGAGE MEXICO 400 LLC

DEMANDADO: DIETER AUERBACH BENAVIDES

Juez

EDGAR DANIEL ROMERO MEDINA

Secretario

FRANCISCO RAMON MOSCOTE CASTILLO

C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL CON RESIDENCIA
EN CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR. EN TURNO.
P R E S E N T E.-

EXPEDIENTE NÚMERO: _____.
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.
AMERICAN EAGLE MORTGAGE
MEXICO 400, LLC.
VS.
SECRETO.

Benjamin Christopher Rosen, en mi carácter de Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada **AMERICAN EAGLE MORTGAGE MEXICO 400, LLC.**, personalidad que se acredita con el instrumento público número 24,219 volumen 1,292 de fecha 20 de diciembre del 2019 pasado ante la fe de la Licenciada María del Pilar García Orozco, Notaria Pública Número 17 en el Estado de Baja California Sur y que contiene la protocolización de poder otorgado en el extranjero por dicha sociedad a favor del que subscribe, documento que se anexa al presente escrito en copia certificada y copia simple para que previo su cotejo me sea devuelta la certificada; con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en **CALLE MIGUEL HIDALGO, EDIFICIO 3108 LOCAL 4 ENTRE REVOLUCION DE 1910 Y 20 DE NOVIEMBRE, COLONIA IDELFONSO GREEN, CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR** y autorizando para tales efectos a los **LICENCIADOS DAVID MAURICIO REYES ROMERO Y/O RAFAEL ANTONIO LLAMAS AYALA Y/O CARLOS ALFREDO MONTIEL ARAIZA** y a los **CC. LISBEI BETANCORT ESTRADA Y/O ISRAEL COSIO FIOI**; ante usted comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito, ocurro ante esa autoridad, en la **VIA ESPECIAL HIPOTECARIA**, a demandar al **C. DIETER AUERBACH BENAVIDES**, quien podrá ser emplazado en el domicilio ubicado en **Lote 4, mazana M, Calle Camino a la Playa en el Fraccionamiento Cabo Bello, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur** o el lugar que se señale en el momento de llevar a cabo la diligencia respectiva, de quien reclamo las siguientes:

P R E S T A C I O N E S:

#58

PODER JUDICIAL DEL ESTADO
OFICIALIA DE PARTES COMUN
JUZGADOS CIVILES Y FAMILIARES CI

RECIBIDO EL DIA:

18-06-2020 A LAS 10:31:37

PRIMERO CIVIL

P. INICIAL

EXPEDIENTE: 001477/2020

PROMOVENTE(S):

AMERICAN EAGLE MORTGAGE MEXICO
400 LLC

DEMANDADO(S):

DIETER AUERBACH BENAVIDES

- FOLIO 147

- REF#435310

POR CONDUCTO DEL:

BENJAMIN CHRISTOPHER ROSEN

CON 04 ANEXOS

0 COPIAS SIMPLES

ESCRITO INICIAL

01 COPIA CERTIFICADA DEL ACTA
24,219

01 COPIA CERTIFICADA DE LA ES
CRITURA 78,100

01 COPIA CERTIFICADA DEL ACTA
24,312

01 TRASLADO

JEFE OFICIALIA DE PARTES

Lic RAMIREZ ABREGO ROCIO CRISTAL
VMI

+GnQWZQgluv3LzIgnLzVA==

A).- El pago de la cantidad de **\$280,000.00 dólares EE.UU. (doscientos ochenta mil dólares Moneda de los Estados Unidos de América 00/100)**, por concepto de suerte principal del documento base de la acción RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTIA HIPOTECARIA formalizado en la escritura pública número 78,100 volumen 1,275 de fecha 26 de diciembre de 2008 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar adscrito a la Notaria Pública Número 7, en el Estado de Baja California Sur.

B).- El pago del 11% anual, vencidos y por vencer hasta la total solución del adeudo, con motivo de los intereses ordinarios causados a mi representada y pactados en la cláusula TERCERA del documento base de la acción RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTIA HIPOTECARIA formalizado en la escritura pública número 78,100 volumen 1,275 de fecha 26 de diciembre de 2008 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar adscrito a la Notaria Pública Número 7, en el Estado de Baja California Sur; mismos que serán cuantificados en el momento de ejecución de sentencia.

C).- El pago del 10% mensual, vencidos y por vencer hasta la total solución del adeudo, con motivo de los intereses moratorios causados a mi representada y pactados en la cláusula SEXTA del documento base de la acción RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTIA HIPOTECARIA formalizado en la escritura pública número 78,100 volumen 1,275 de fecha 26 de diciembre de 2008 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar adscrito a la Notaria Pública Número 7, en el Estado de Baja California Sur; mismos que serán cuantificados en el momento de ejecución de sentencia.

D).- El pago de los gastos y costas judiciales que se originaron a mi representada y los que se sigan causando hasta la total solución del presente juicio.

Fundo la presente demanda, en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

HECHOS.

1.- Mi representada, American Eagle Mortgage Mexico 400, LLC., mediante escritura pública número 78,100 volumen 1,275 de fecha 26 de diciembre de 2008 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar adscrito a la Notaria Pública Número 7, en el Estado de Baja California Sur e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur bajo el número 69, foja 69, volumen CXLIV, Sección II de fecha 2 de marzo de 2009, celebró Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria con el señor **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, reconociendo dicho señor adeudarle a mi representada la cantidad de **\$280,000.00 dólares EE.UU. (DOSCIENTOS OCHENTA MIL DOLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, como se advierte de la cláusula PRIMERA del segundo capítulo de dicho documento:

PRIMERA.- Que a la firma del presente instrumento El DEUDOR reconoce adeudar a favor del ACREEDOR, el ADEUDO es decir la cantidad de \$280,000.00 dólares EE.UU. (Doscientos ochenta mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), más los intereses ordinarios que se generen (...).

2.- La cantidad anteriormente referida, de acuerdo a lo dispuesto en el Segundo Capitulo, cláusula Tercera del citado instrumento sería pagada de la siguiente forma:

TERCERA.- El DEUDOR, se obliga a pagar al ACREEDOR el importe total del ADEUDO incluyendo suerte principal e intereses ordinarios, durante un periodo de Cinco (5) años, contados a partir del día veintiséis (26) de diciembre del dos mil ocho (2008) y concluyendo el día veintiséis (26) de diciembre del dos mil trece (2013), aplicando un interés ordinario anual del once por ciento (11%) sobre la suerte principal del ADEUDO.

El ADEUDO será pagado por el DEUDOR en sesenta (60) pagos mensuales por la cantidad de \$2667.00 dólares (Dos Mil Seiscientos Sesenta y Siete Dólares moneda de los Estados Unidos de América 00/100)

cada uno, aplicable a los intereses ordinarios y suerte principal del ADEUDO, los cuales serán pagados los días veintiséis (26) de cada mes o el día hábil inmediato posterior en caso de que el día veintiséis (26) fuere inhábil para el mes correspondiente. Cualesquier porción del pago aplicable que no estime intereses será utilizado para reducir el balance principal del ADEUDO.

El primer pago mensual será exigible el día 26 (veintiséis) de enero de dos mil nueve (2009) y los siguientes pagos en las mensualidades subsecuentes, es decir, los días (veintiséis) 26 de cada mes o el día hábil inmediato posterior en caso de que el día (veintiséis) 26 fuere inhábil en el mes correspondiente de pago.

Adicionalmente a los sesenta (60) pagos mensuales consecutivos que se mencionan en el párrafo anterior, el saldo correspondiente a la suerte principal e intereses ordinarios del ADEUDO que exista el día veintiséis (26) de noviembre del (2013) dos mil trece, deberá ser pagado en su totalidad por el DEUDOR al ACREEDOR en una sola exhibición en esa misma fecha.

3.- Dentro del documento base de la acción en la cláusula QUINTA, las partes pactaron lo siguiente:

QUINTA.- El DEUDOR se obliga a efectuar todos los pago derivados del ADEUDO, de conformidad con el presente CONTRATO incluyendo suerte principal, intereses ordinarios, interés moratorios, pena convencional, gastos y honorarios de abogados, según sea el caso, a que se ha comprometido en este instrumento, vía transferencia bancaria electrónica a favor del ACREEDOR a la siguiente cuenta bancaria:

Beneficiario: AMERICAN EAGLE MORTGAGE MEXICO 400, LLC.

Banco: Riverview Bank.

Cuenta de Banco: 1010521497.

ABA: 323 370 666.

Domicilio: Washington Calle No. 900 Suite 100, Vancouver, Washington, Estados Unidos de América 98660.

Telefono: 360-514-5010-wire department

Fax: 360-693-6880

El ACREEDOR en cualquier tiempo podrá notificar al DEUDOR del cambio del lugar de pago.

El DEUDOR se obliga a entregar al ACREEDOR los recibos de pagos correspondientes entregadas a la cuenta bancaria antes mencionada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago establecida en este instrumento. En dichos recibos se indicará la cantidad del pago correspondiente, mostrando el número de cuenta bancaria y el nombre del beneficiario de dichos depósitos

Para los efectos señalados en esta cláusula y en virtud de los retrasos y contingencias que puedan generarse por los depósitos bancarios y las transferencias de fondos electrónica bancaria para la realización de los pagos que correspondan, el DEUDOR asume cualesquier responsabilidad en relación con dichos retrasos y contingencias

4.- Dentro del documento base de la acción en la cláusula SEXTA, las partes pactaron lo siguiente:

SEXTA.- Si el DEUDOR se retrasa en cualesquier de pagos referido en la cláusula tercera del presente CONTRATO, el DEUDOR se obliga a pagar un interés moratorio a favor del ACREEDOR a razón del diez por ciento (10%) mensual aplicable en forma diaria sobre saldos insolutos, incluyendo suerte principal e intereses ordinarios. Adicionalmente, el ACREEDOR podrá rescindir el presente CONTRATO y ejecutar sus derechos y acciones que deriven del mismo, incluyendo la ejecución de la HIPOTECA, haciendo exigible la totalidad del ADEUDO incluyendo la suerte principal, intereses ordinarios, intereses

moratorios y pena convencional, gastos y honorarios de abogado, según sea el caso.

5.- Dentro del documento base de la acción en la cláusula DECIMA, las partes pactaron lo siguiente:

DÉCIMA.- El DEUDOR garantiza en los términos del artículo 2814 del Código Civil para el estado de Baja California Sur, todas y cada una de las obligaciones que el DEUDOR contrae en virtud del presente CONTRATO, es decir, el pago puntual y oportuno tanto de la suerte principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y penas convencionales, gastos y honorarios de abogado, según sea el caso, así como el pago de impuestos o cualesquiera otras obligaciones derivadas del presente CONTRATO, con la HIPOTECA que en este acto el DEUDOR constituye a favor del ACREEDOR, sobre el INMUEBLE, cuya ubicación, medidas, colindancias y superficie se describieron en la Declaración CUARTA y se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.

EL DEUDOR constituye esta hipoteca en PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA sobre el INMUEBLE y comprende todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde a los mismos, sin reserva ni limitación alguna y, especialmente, todos los bienes y derechos a que se refieren los Artículos 2806 dos mil ochocientos seis y 2807 dos mil ochocientos siete del Código Civil vigente en el Estado de Baja California Sur y sus correlativos en el Distrito Federal y las demás Entidades del País y, por lo tanto, las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras, construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente al INMUEBLE y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos o construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las

obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales o naturales que produzca. La HIPOTECA constituida en los términos de esta escritura subsistirá íntegramente sobre el INMUEBLE (incluyendo pero sin limitar cualesquiera construcciones, edificaciones, accesiones y mejoras hechas en el INMUEBLE), y estará en vigor y surtiendo todos sus efectos hasta en tanto se hayan cumplido en su totalidad con todas y cada una de las obligaciones.

Independientemente de la HIPOTECA aquí constituida, el ACREEDOR quedará garantizado con el patrimonio presente o futuro del DEUDOR, hasta por el saldo insoluto del ADEUDO incluyendo suerte principal, intereses ordinarios, intereses moratorios, pena convencional, gastos y costas de abogado, según sea el caso, así como de todas las obligaciones de pago contraídas con el ACREEDOR.

6.- Una vez establecido lo anterior, tenemos que el objeto de la hipoteca es el inmueble debidamente descrito en la Declaración CUARTA del segundo acto jurídico del documento base de la acción y que consiste en el ubicado en:

Lote de terreno marcado con el número 4 (cuatro) manzana M, ubicado en la Calle Camino a la Playa, Fraccionamiento Cabo Bello, del Plano Oficial de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con clave catastral 402-044-022-004 (cuatrocientos dos guión cero cuarenta y cuatro guión cero veintidós guión cero cero cuatro) con una superficie de 409.17 m² (cuatrocientos nueve punto diecisiete metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 26.60 m veintiséis punto sesenta metros con lote M-3;

AL SUR: 28.30 veintiocho punto treinta metros con lote M-5;

AL ESTE: 12.48 doce punto cuarenta y ocho metros con área verde; y

AL OESTE: 16.56 dieciséis punto cincuenta y seis con calle Camino a la Playa.

Dentro del INMUEBLE se encuentra construida una casa habitación con superficie de 234.52 m² doscientos treinta y cuatro punto cincuenta y dos metros cuadrados.

Advirtiéndole a esa autoridad judicial, para los efectos de la toma de razón del secuestro del predio hipotecado y dado en garantía, manifiesto que el mismo actualmente se encuentra inscrito a favor de la parte demandada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 155, foja 155, volumen CCCXCVIII, Sección I de fecha 2 de marzo de 2009.

Así mismo advierto a esa autoridad que la hipoteca que resulta ser el documento base de la acción, se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 69, foja 69, volumen CXLIV, Sección II de fecha 2 de marzo de 2009.

7.- Por otra parte y una vez establecido lo anterior, es conveniente advertir a esa autoridad que mi representada, por conducto del suscrito, en fecha 16 de enero del 2020 realizó interpelación notarial ante la fe de la Lic. María del Pilar García Orozco, Notaria Pública Número 17 en el Estado de Baja California Sur, de requerimiento de pago y cumplimiento de obligaciones a la parte demandada en el presente juicio, **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, en el domicilio ubicado en Local número 85 (ochenta y cinco), de la "Plaza San Lucas", ubicada en el Kilómetro .5 (punto cinco), Carretera Transpeninsular, Cabo San Lucas, Baja California Sur, de lo cual claramente se desprende que el demandado fue legalmente interpelado y requerido del pago y cumplimiento de las obligaciones y prestaciones a su cargo contenidas en el CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTIA HIPOTECARIA, a que se refiere la escritura pública número 78,100 volumen 1,275 de fecha 26 de diciembre de 2008 pasada ante la fe del Licenciado Héctor

Castro Castro, Notario Público Número 7 en el Estado de Baja California Sur y que Erick Iván Berzunza Pastrana, quien dijo laborar en dicha oficina y manifestó la ausencia de Dieter Auerbach Benavides, fue quien recibió dicha notificación, por lo que se puede decir que el demandado efectivamente tuvo conocimiento y noticia cierta de tal requerimiento y que no obstante a lo anterior, el demandado pese al requerimiento formalmente realizado por mi representada y a que ha transcurrido en exceso el término para dar cabal cumplimiento a sus obligaciones, éste no las ha realizado, razón de la procedencia de la acción que intento.

8.- Así las cosas, que el objeto del presente procedimiento judicial tiene como fin rematar el predio hipotecado para que con su producto le sea pagada a mi poderdante la totalidad del adeudo, por lo tanto es que intentamos la presente acción real sobre el inmueble hipotecado, por lo que la sentencia deberá definir los derechos controvertidos a favor de mi representada y el correspondiente trance y remate del inmueble hipotecado.

P R U E B A S:

CONFESIONAL POR POSICIONES: Consistente en las posiciones que deberá absolver **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, de forma personalísima y sin asistencia de abogado, procurador y asesor, al tenor del pliego de posiciones que en sobre cerrado en el momento oportuno lo acompañaré para el desahogo de dicha probanza, por lo que solicito se aperciba a la parte demandada de que en caso de no comparecer el día y hora que señale su señoría para el desahogo de la referida probanza, se le declarará por confeso de todas y cada una de las posiciones que hayan sido previamente calificadas de legales por esa autoridad, en la inteligencia que el absolvente puede ser notificado en el domicilio ubicado en **Lote 4, mazana M, Calle Camino a la Playa en el Fraccionamiento Cabo Bello, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur** o bien el domicilio que éste señale al momento de dar contestación a la presente demanda.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de prestaciones y todos los puntos de hechos del escrito de demanda, y tiene por objeto demostrar los extremos mencionados en dichos apartados, así como los requisitos de procedibilidad de todas y cada una de las

prestaciones reclamadas en el presente juicio y expreso como razón por la que considero que con esta prueba confesional demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio.

II.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia certificada de la escritura pública número 78,100 volumen 1,275 de fecha 26 de diciembre de 2008 pasada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar adscrito a la Notaria Pública Número 7, en el Estado de Baja California Sur e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur bajo el número 69, foja 69, volumen CXLIV, Sección II de fecha 2 de marzo de 2009, y que contiene el Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria celebrado entre el hoy demandado **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, como parte deudora y como parte acreedora mi representada, **American Eagle Mortgage Mexico 400, LLC.**, y de la cual se desprende los extremos mencionados en la presente demanda y la procedibilidad de las prestaciones reclamadas.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de prestaciones y todos los puntos de hechos del escrito de demanda, y tiene por objeto demostrar los extremos mencionados en dichos apartados, así como los requisitos de procedibilidad de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el presente juicio y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio.

III.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia certificada de la escritura pública número 24,313 volumen 1,300 de fecha 17 de enero 2020 pasada ante la fe de la Licenciada María del Pilar García Orozco, Notaria Pública Número 17 en el Estado de Baja California Sur, que contiene Diligencia de Fe De Hechos De La Interpelación Notarial De Requerimiento De Pago Y Cumplimiento De Obligaciones que mi representada realizó al demandado, **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, como parte deudora, del cumplimiento de las obligaciones contraídas en la escritura pública número 78,100 volumen 1,275 de fecha 26 de

diciembre de 2008 pasada ante la fe del Licenciado Héctor Castro Castro, Notario Público Número 7 en el Estado de Baja California Sur.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de prestaciones y todos los puntos de hechos del escrito de demanda, y tiene por objeto demostrar los extremos mencionados en dichos apartados, así como los requisitos de procedibilidad de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el presente juicio y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio.

IV.- INSTRUMENTAL POR ACTUACIONES.- Consistente en todas las actuaciones judiciales practicadas y que se practiquen en la presente causa, en cuanto beneficien a los intereses que represento.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de hechos del escrito de demanda y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados y expreso como razón por la que considero que con esta prueba instrumental por actuaciones, demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio.

V.- PRESUNCIONAL.- En su doble aspecto legal y humano, consistente en las deducciones lógico-jurídicas que la ley o el juzgador hagan de un hecho conocido para averiguar la verdad sobre otro desconocido, en cuanto beneficien a los intereses que represento.

La anterior probanza se relaciona con todos los incisos del apartado de hechos del escrito de demanda y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados y expreso como razón por la que considero que en esta prueba presuncional, demostraré mis afirmaciones contenidas en los hechos de demanda, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para resolver idóneamente los puntos controvertidos en el presente juicio

D E R E C H O .

En cuanto al fondo son aplicables los artículos 2803, 2804, 2805, 2806, 2828 y demás relativos del Código Civil vigente en la Entidad.

En cuanto al procedimiento resultan aplicables los artículos 12, 447, 448, 449, 450, 451, 453, 454 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, a Usted C. Juez solicito:

PRIMERO: Se me tenga por presentando en tiempo y forma en los términos del presente escrito, demanda en la Vía Especial Hipotecaria en contra del **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, demandando el cumplimiento forzoso de las prestaciones reclamadas en el apartado correspondiente.

SEGUNDO: Darle entrada a la presente demanda y en consecuencia con las copias exhibidas ordenar el emplazamiento y correr traslado al demandado para que dentro del término que marca la Ley puedan hacer uso de su derecho de contestar la presente demanda.

TERCERO: Se me tenga por otorgando mandato judicial a favor de los **Licenciados DAVID MAURICIO REYES ROMERO Y/O LIC. RAFAEL ANTONIO LLAMAS AYALA Y/O CARLOS ALFREDO MONTIEL ARAIZA**, designando como abogo patrono al primero de los mencionados, a fin de que representen a mi poderdante de forma separada o conjunta en el presente procedimiento; mandato que se otorga en los términos de los artículos 2460, 2468, 2500 y 2501, en forma general y enunciativa, estando por consiguiente dichos mandatarios facultados para transigir, desistirse, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar, recibir pagos, otorgar poderes y delegar facultades a terceros y demás actos que determine la ley como cláusula especial, en defensa de los intereses de mi representada.

Cabe mencionar, que los mandatarios judiciales son profesionales en derecho, el primero de los licenciados con cédula número 4394328 expedida el 17 de Marzo de 2005, por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría De Educación

Pública, del Gobierno Federal, el segundo con cédula número 6299423 expedida el 13 de Enero de 2010, por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría De Educación Pública, del Gobierno Federal y el último con cédula número 04453 de fecha 2 de Marzo del 2017 expedida por la Secretaría de Educación Pública del Estado de Baja California Sur.

En la inteligencia que una vez que sea ratificado el presente ante esa autoridad, solicito se me tenga por otorgando a los referidos profesionistas el presente mandato.

Asimismo, solicito se me tenga por autorizando para oír y recibir todo tipo de notificaciones a los **CC. LISBEI BETANCOURT ESTRADA Y/O ISRAEL COSIO FIOL.**

CUARTO.- En términos de lo previsto por los artículos 460, 461, 462 y demás relativos aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Baja California Sur, solicito se realice la correspondiente inscripción del juicio hipotecario consistente en el inmueble debidamente descrito en el punto número 6 de hechos de la presente demanda, mismo que se encuentra inscrito bajo el número 155, foja 155, sección I, volumen CCCXCVII de fecha 2 de marzo de 2009, lo anterior a fin de que no pueda realizar ninguna disposición indebida del bien inmueble base de la presente acción y sobre el cual mi representada tiene legítimamente los derechos de propiedad en base al contrato de reconocimiento de adeudo.

CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR, JUNIO DE 2020.



Benjamin Christopher Rosen
APODERADO LEGAL DE
AMERICAN EAGLE MORTGAGE MEXICO 400, LLC.



PODER JUDICIAL
DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA SUR

Juzgado Primero de
Primera
Instancia
del Ramo Civil de
Cabo San Lucas, B.C.S.

" - - **CONSTANCIA Y RAZÓN DE CUENTA:** En Cabo San Lucas, Baja California Sur, al día 01 Uno del mes de Julio del año 2020, Dos Mil Veinte; doy cuenta al Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Partido Judicial de Los Cabos, con residencia en esta Ciudad, con **UN ESCRITO Y ANEXOS** detallados en su recepción presentados por el señor **BENJAMÍN CHRISTOPHER ROSEN**, en su carácter de **APODERADO LEGAL** de la **PARTE ACTORA**, para su acuerdo respectivo.- **CONSTE.** -----


EL SECRETARIO DE ACUERDOS.-

- - - En Cabo San Lucas, Baja California Sur, al día 01 Uno del mes de Julio del año 2020, Dos Mil Veinte.-----

ACUERDO: Con el escrito y anexos con que da cuenta el Secretario, presentados el señor **BENJAMÍN CHRISTOPHER ROSEN**, en su carácter de **APODERADO LEGAL** de la **PARTE ACTORA**, la moral **AMERICAN EAGLE MORTGAGE MEXICO 300, LLC**, personalidad que acredita mediante copia certificada del Instrumento notarial número 24,219 (Veinticuatro Mil Doscientos Diecinueve), Volumen 1,292 (Mil Doscientos Noventa y Dos), de fecha 20 Veinte de Diciembre de 2019 Dos Mil Diecinueve, del protocolo a cargo del Notario Público Número 17, Licenciada **MARÍA DEL PILAR GARCÍA OROZCO**, con ejercicio y residencia en el Estado de Baja California Sur; personalidad que desde este momento se le reconoce para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

- - - Promoviendo en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** en contra de el señor **DIETER AUERBACH BENAVIDES**, quien puede ser emplazado a juicio en el domicilio que indica en su escrito, de quien reclama las prestaciones y por los conceptos a que se refiere señaladas en su escrito inicial de demanda; en consecuencia, **SE ADMITE LA DEMANDA EN LA VÍA Y FORMA PROPUESTA**, formese y registrese expediente en el libro de gobierno respectivo, tomese en cuenta en la estadística que mensualmente se rinde al Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado.-----

- - - Asimismo, con fundamento en los artículos 447, 448, 449 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Baja California Sur, **TÚRNENSE LOS PRESENTES AUTOS AL ACTUARIO JUDICIAL ADSCRITO A ESTE JUZGADO**, para que en el domicilio señalado por **LA PARTE ACTORA**, se constituya a fin de emplazar a **LA PARTE DEMANDADA** y se le corra traslado con las copias de la demanda, previamente cotejadas, a fin de que dentro del término de **09 NUEVE DÍAS HÁBILES** contados a partir de que surta efectos la notificación de demanda, ocurran a contestar la demanda Instaurada en su contra y oponga las excepciones y defensas que en su caso le conviniere, apercibidos de que en caso de no hacerlo serán declarados en **REBELDÍA** y se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejen de contestar, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 255 y 268 del ordenamiento legal en comento; en el mismo acto, requiérasele al demandado para efecto de que dentro del mismo término señale domicilio en esta ciudad para oír y recibir notificaciones, apercibido que en caso de no hacerlo así, las subsecuentes que les resulten, aun las de carácter personal, se le harán por medio de Lista de Acuerdos de este Órgano Jurisdiccional y de las Lista Digital de Acuerdos Publicada en la Pagina Oficial de Internet de Poder Judicial del Estado; surtiendo efectos la notificación, en términos de lo dispuesto por los artículos 110, 122, 124 y 125 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, lo que se hace constar para todos los efectos legales correspondientes.-----

- - - De igual manera dentro de la diligencia de emplazamiento requiérasele al deudor para efecto de que manifiesten si aceptan o no la responsabilidad de depositario del bien hipotecado, apercibido que de no hacerlo en ese momento, se podrá entregar la tenencia material al actor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 463 de la ley procesal civil en vigor en el Estado; en el entendido que si la diligencia de emplazamiento no se practica directamente con el deudor, éste deberá dentro de los **03 TRES DÍAS** siguientes, manifestar si acepta o no la responsabilidad de depositario, entendiéndose que de no aceptar o de no hacer manifestación al respecto, en este caso, el actor podrá pedir que se le entregue la tenencia material del Inmueble de conformidad con lo establecido



PODER JUDICIAL
EL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA SUR

Jefe del Poder Judicial
Primera
Instancia
del Ramo Civil de
San Lucas, B.C.S

con el artículo 464 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

- - - Ahora bien, con fundamento en el artículo 449 y 460 de la ley adjetiva de la materia en vigor en el Estado, **GÍRESE OFICIO AL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, a fin de que se sirva **INSCRIBIR LA DEMANDA**, debiéndose anexar al mencionado oficio copia certificada de la demanda, documento base de la acción y en su caso, aquellos con que justifique su representación **LA PARTE ACTORA**, a quien se le entregara el oficio correspondiente para que haga las gestiones en el Registro Publico de la Propiedad, en el entendido que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 462 del enjuiciamiento civil en vigor, no podrá verificarse en el inmueble hipotecado ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa al mismo Inmueble, debidamente registrada y anterior en fecha a la Inscripción de la referida demanda o en razón de providencia precautoria solicitada ante el juez por acreedor con mejor derecho en fecha anterior a la de Inscripción de la demanda.-----

- - - Por otro lado, se le tiene a **LA PARTE ACTORA** por ofreciendo pruebas de su intención, de las cuales el suscrito se reserva de acordar al respecto, hasta en tanto sea el momento procesal oportuno; como lo solicita el Promovente, hágase devolución de los documentos solicitados en el escrito que ahora se provee, previa copia certificada que de los mismos en autos quede así como constancia de recibo, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.-----

- - - Téngase a **LA PARTE ACTORA** señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones en el que menciona en su escrito; respecto de la manifestación que plasma en relación a que se le tenga por nombrado como abogado patrono al Licenciado **DAVID MAURICIO REYES ROMERO**, y toda vez que la figura de abogado patrono no se encuentra regulada dentro de nuestra Legislación Civil aplicable; sin perjuicio de ello, se le tiene por autorizando para oír y recibir toda clase de notificaciones y con el carácter que alude en su escrito a las personas mencionadas.-----

- - - Por cuanto al **MANDATO JUDICIAL** que viene otorgando,

Oligasele que se acordara lo conducente una vez que comparezca a ratificarlo ante esta presencia judicial en día y hora hábil a disposición de la agenda oficial.-----

----- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE** -----

----- Así lo acordó y firma el Licenciado **EDGAR DANIEL ROMERO MEDINA**, Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil de este Partido Judicial de Los Cabos, con residencia en esta Ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur, quien actúa ante el Licenciado **FRANCISCO RAMÓN MOSCOTE CASTILLO** Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

----- En el mismo lugar y fecha, como se ordena se registro el presente asunto bajo el número **0147/2020**.- Conste.-----

----- El Secretario de Acuerdos hace constar que el acuerdo que antecede fue publicado en LISTADO DE ACUERDOS de este Juzgado Primero de Primera Instancia del Ramo Civil y en la LISTA DE ACUERDOS DIGITAL en el portal de Internet del Poder Judicial del Estado: <http://tribunaibcs.gob.mx/>, el día **02 Dos de Julio del año 2020 Dos Mil Veinte**, con fundamento en los artículo 110 fracción III y IV, 122, 124, 125, 126 y 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- Conste.-----

RVC