

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL
TECATE, BAJA CALIFORNIA.**

TECATE, BAJA CALIFORNIA, A TRECE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO** [REDACTED], relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por [REDACTED] [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED]; y

R E S U L T A N D O S:

1.- Que mediante escrito presentado en fecha once de abril de dos mil veinticuatro, compareció ante este tribunal el Licenciado [REDACTED], en su carácter de apoderado legal del [REDACTED] [REDACTED]), demandando en la Vía Especial Hipotecaria a los **CC.** [REDACTED] y [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

"...1).- La declaración del vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del Saldo Capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deba pagar la parte demandada en términos de lo establecido en el CAPITULO SEGUNDO, DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, CLAUSULAS FINANCIERAS, cláusula primera, con relación a las Condiciones Generales de Contratación, cláusula 20.

2).- Como consecuencia de la declaración judicial del vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, se condene a la parte demandada al pago de los siguientes conceptos:

2.1.- El pago de \$ [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **SALDO CAPITAL**, al día **13 de febrero del 2024**, cantidad que se acredita con la certificación de adeudos firmada por la Gerente del Área Jurídico Licenciada **TERESITA DE JESUS DOMINGUEZ LAW**, de la institución que represento, misma que anexo a la presente demanda y se encuentra marcada como prueba 5.

2.2.- El pago de \$ [REDACTED], por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, cantidad que adeuda hasta el día de expedición de la certificación de adeudos que se anexa, reclamándose también los que se sigan generando a partir de dicha fecha hasta la total solución del presente asunto, los cuales deberán ser calculados de conformidad con la tasa pactada para tales efectos en el **CAPITULO SEGUNDO, DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, CLAUSULAS FINANCIERAS**, cláusula primera, con relación a las Condiciones Generales de Contratación, cláusula 1, numeral 50, así como la cláusula 10 y la Carta de condiciones Financieras Definitivas.

2.3.- El pago de la **cantidad que en su momento resulte por concepto de INTERESES MORATORIOS**, los cuales deberán ser calculadas de conformidad con la tasa pactada para tal efecto establecida en el **CAPITULO SEGUNDO, DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, CLAUSULAS FINANCIERAS**, cláusula primera, con relación a las Condiciones Generales de Contratación, cláusula 1, numeral 49, así como la cláusula 11 y la Carta de condiciones Financieras Definitivas.

3).- El pago de gastos y costas que origine el presente juicio.

4).- En el caso de la parte demandada no cumpla con el pago de las prestaciones anteriores, **SE PROCEDA A LA VENTA JUDICIAL DEL INMUEBLE HIPOTECADO Y CON SU PRODUCTO SE PAGUE A MI REPRESENTADA...**"

Fundó la demanda en las consideraciones de hecho y preceptos de derecho que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, ello mediante proveído de fecha diecisiete de abril del año dos mil veinticuatro (fojas 88-91), se ordenó el emplazamiento de Ley a los demandados [REDACTED] y [REDACTED] para que en el término de CINCO DIAS produjeran su contestación, circunstancia que se materializó como obra a fojas 101 y 108, respectivamente por su orden; seguidamente mediante escrito obrante a fojas 109-115 comparecieron los demandados a efecto de contestar a la demanda entablada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que estimaron convenientes, así como ofreciendo las probanzas de su parte; y una vez admitidas las pruebas ofertadas, se llevó a cabo la audiencia de Ley en fecha cinco de septiembre de dos mil veinticuatro (fojas 160-162) y su

continuación en fecha veintiocho de noviembre de dos mil veinticuatro, en donde una vez desahogadas las probanzas, se pasó al periodo de alegatos alegando cada una de las partes lo que a su derecho convino, y finalmente se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: "*...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito...;*" "*...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...*".

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la tesis de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS. *Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder*

que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta Juzgadora es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; así como en lo establecido en el contrato base de la acción, y por lo que respecta a las partes contendientes, la parte actora [REDACTED]

[REDACTED]), quien compareció por conducto de su apoderado legal para pleitos y cobranzas, Licenciado [REDACTED], acreditando su personalidad con la [REDACTED] [REDACTED], misma que en copia certificada se encuentra glosado en autos (fojas 81-87), con lo que quedó acreditada su capacidad procesal; en razón de ello con la misma en relación al documento base de la acción, se acredita su *legitimación activa* y la pasiva de la parte reo; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídico procesal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación de los demandados; y que la vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la idónea, ya que en el juicio de mérito resulta procedente la vía especial hipotecaria, en vista de que la acción deducida tiene por objeto el pago de un crédito garantizado con hipoteca, en el que a su vez la parte activa procesal [REDACTED]

[REDACTED]) quien comparece por conducto de su Apoderado General, acompañó con su escrito inicial de demanda como documento fundatorio, copia certificada de la escritura pública [REDACTED]

[REDACTED] (visible a fojas 7-77), consistente en el CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por [REDACTED] como vendedora, y por otro lado [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] con el carácter de COMPRADORES; así como

el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA** celebrado por [REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED] (trabajador uno y dos, respectivamente) y por otra parte [REDACTED] [REDACTED]), documentales debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad de Tecate, Baja California, bajo partidas [REDACTED] [REDACTED]; cumplimentado lo dispuesto en los artículos 12 y 457 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Corroborándose la procedencia de la vía especial hipotecaria en base a la siguiente ejecutoria de la Décima Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro X, Julio de 2012, Tomo 3, Pagina número 1873, que a la letra reza:

Época: Décima Época

Registro: 2001127

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Libro X, Julio de 2012, Tomo 3

Materia(s): Civil

Tesis: I.10o.C.3 C (10a.)

Página: 1873

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. SU PROCEDENCIA SE RIGE POR EL CÓDIGO CIVIL ADJETIVO, EN CONCORDANCIA CON EL SUSTANTIVO, SIN PERJUICIO DE LA LEY QUE REGULE LA FORMACIÓN DEL ACTO JURÍDICO QUE LO ORIGINA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

El ejercicio de la vía especial hipotecaria debe ajustarse al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por ser la ley especial aplicable al procedimiento, con independencia de la que, en su caso, norme la constitución del acto jurídico base de la acción, en tanto que es aquella la que prevé las formalidades para hacer efectivo el cumplimiento de una garantía hipotecaria. Luego, si dicho código adjetivo dispone, **entre otros requisitos, que la demanda debe fundarse en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, que es el Código Civil para esta ciudad**, es claro que el acto jurídico garantizado con la hipoteca no necesariamente debe constar en escritura pública, sino únicamente cuando este código así lo prescriba.

DÉCIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 287/2012. Recuperadora de Deuda Hipotecaria, S. de R.L. de C.V. 16 de mayo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Beatriz Cabrera López.

III.- Consiguientemente, sujetándose esta juzgadora al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la contestación de los enjuiciados. Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa

Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCION REAL HIPOTECARIA.- En ese orden de ideas debe decirse que constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión los artículos **2760, 2761 y 2773** del Código Civil del Estado en lo que interesa preceptúan que: *"...la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes... los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero... solo puede hipotecar el que puede enajenar y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados..."*.

Así como el artículo **457** del Código de Procedimientos Civiles del Estado aplicable que dispone en su parte medular que: *"...Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito garantizado por hipoteca, sin importar la naturaleza jurídica de dicho crédito, ni la materia que lo regula. Para que el juicio se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el contrato de hipoteca conste en escritura pública o en documento privado, según corresponda, que este inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que este sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables..."*.

De los preceptos legales transcritos, se deduce que los elementos constitutivos de la acción hipotecaria, cuyo objeto es el pago o la prelación de un crédito hipotecario son: **I.- Que**

el crédito hipotecario conste en una escritura pública o privada debidamente registrada; y II.- Que el crédito sea de plazo cumplido, o bien que sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.

Resultando aplicables los siguientes ejecutorias de la Novena Época emitida por el **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO** publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo: VII, Enero de 1998 en Tesis: XXI.1o.91 C; Página: 1045; y la diversa que se invoca, mismas que al rubro y texto estatuyen respectivamente:

ACCIÓN HIPOTECARIA. INTERESES MORATORIOS. LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN CONTRA DE SU RECLAMO NO ES CAUSAL DE IMPROCEDENCIA DE LA RESPECTIVA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO). De conformidad con el artículo 604 del código de procedimientos civiles en vigor en el Estado de Guerrero, **el juicio hipotecario, para su procedencia, debe reunir los siguientes requisitos: I. Que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada; y II. Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley.** Por lo anterior, se deduce que si la excepción de oscuridad de intereses moratorios no está comprendida entre los requisitos de procedencia de la acción hipotecaria, la eficacia de dicho medio de defensa no implica la improcedencia de ésta, y tanto por lo antes dicho como por la razón de que el interés, en cuanto a su reclamo, es ejercitable como acción accesoria a aquélla, pues la acción principal presupone la accesoria pero no viceversa.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 584/97. Elena Oralía Contreras Castellanos y otros. 25 de septiembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Joaquín Dzib Núñez. Secretario: Ernesto Jaime Ruiz Pérez.

Registro No. 215210

Localización:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

XII, Agosto de 1993

Página: 316

Tesis Aislada

Materia(s): Civil.

ACCION HIPOTECARIA, PROCEDENCIA DE LA. Atendiendo lo dispuesto por el artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, basta que se exhiba el contrato con garantía hipotecaria, como documento fundatorio de la acción, para que se declare procedente la acción del mismo nombre, sin que obste para ello, el que dicho contrato en si lleve inmerso un derecho personal, y la hipoteca un derecho real, habida cuenta que el precepto mencionado conjunta ambos derechos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 68/93. Grupo Santa Fe, S.A. de C.V. y otras. 30 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Miguel Angel Morales Hernández.

Secretario: Eduardo Rodríguez Alvarez.

En esta tesitura, tomando como base lógica y jurídica, la premisa mayor constituida por los dispositivos legales y elementos normativos invocados en los considerandos precedentes, y vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte activa procesal, ciertamente acreditó los elementos constitutivos de su acción hipotecaria ejercitada en contra de [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], tal y como se evidencia a continuación:

La activa procesal [REDACTED] [REDACTED]), para demostrar la existencia del vínculo contractual y la titularidad de la garantía hipotecaria, en su hecho marcado como primero de su escrito de demanda indicó:

"...I.- En fecha ocho de marzo del año dos mil veintiuno, bajo el Volumen Número 680 seiscientos ochenta), Escritura Número 49,816 (cuarenta y nueve mil ochocientos dieciséis), ante la fe del LICENCIADO JULIAN ALBERTO ANAYA ROJAS, Titular de la Notaria Publica Número Dos de esta municipalidad, los CC. JOEL AQUINO NOVOLA Y [REDACTED] [REDACTED], celebraron contrato de compraventa, para adquirir la vivienda que más adelante se describe, la cual quedó inscrito bajo la partida [REDACTED]."

II.- En fecha ocho de marzo del año dos mil veintiuno, bajo el [REDACTED] [REDACTED] Titular de la Notaria Publica Número Dos de esta municipalidad, los CC. [REDACTED] Y [REDACTED] y el "[REDACTED]", celebraron el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, respecto del inmueble descrito en el hecho que antecede, quedando inscrita con la partida [REDACTED] [REDACTED]..."

Efectivamente, del estudio integral del contrato base de la acción incluyendo anexos, y la instrumental con la que el apoderado acreditó su personalidad, se advierte que la activa procesal [REDACTED] [REDACTED]), demostró la existencia del vínculo

contractual y la titularidad de la garantía hipotecaria a cargo de la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] en su calidad de acreditados mediante el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, base de la acción, visible en autos otorgado en escritura pública debidamente registrada, en cuyo contenido se aprecia los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron, y que consta en *escritura pública* [REDACTED] [REDACTED], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad de Tecate, Baja California, bajo [REDACTED], tal y como se aprecia en la hoja de inscripción expedida por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tecate, Baja California, visible a foja 15 vuelta de actuaciones.

A las documentales públicas anteriormente señaladas, se les concede eficacia y valor probatorio pleno en los términos de los artículos 322, 328 y 405 del Código Procesal Civil del Estado; toda vez que no fueron impugnadas en cuanto a su autenticidad o exactitud, por ninguna de las partes contendientes, sino reconocidas expresamente por su falta de objeción, por lo tanto surte sus efectos como si hubieren sido reconocidos explícitamente.

Concatenada con el desahogo de la **CONFESIÓN EXPRESA** de los demandados al momento de contestar la demanda, manifestando como ciertos los hechos de la misma, *con la salvedad de que en el hecho II se aclara únicamente el nombre de la codemandada*; así como en el desahogo de la prueba confesional en audiencia de fecha cinco de septiembre de dos mil veinticuatro (fojas 160-162), a cargo de los enjuiciados [REDACTED] y [REDACTED],

en donde se desprende la aceptación o reconocimiento respecto de las posiciones que les fueron formuladas, por lo que se deduce que existe doble confesión expresa a la que se le concede valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto por los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles. **En consecuencia, se tiene por acreditado el primer elemento de la acción deducida en autos.** Al efecto es aplicable la siguiente tesis, la cual es del rubro y contenido literal siguiente:

PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.

Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 669. **Tesis de Jurisprudencia.**

V.- Por lo que se refiere al segundo elemento de la acción hipotecaria deducida por la enjuiciante, mismo que consiste en que el crédito reclamado en juicio, **sea de plazo cumplido, o bien que sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables**, el mismo se estima acreditado, toda vez que en el caso de la especie, se actualizó el vencimiento del plazo para el pago del crédito

reclamado por la accionante; ello debido a que se materializó el vencimiento convenido por las partes en la cláusula **VIGESIMA** del contrato base de la acción, que en lo que interesa señala:

"...CLÁUSULA 20. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Además de los casos en que la ley así lo ordene, el [REDACTED] podrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al ue Trabajador uno y al Trabajador dos, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del Crédito Otorgado y exigir el pago total del Saldo de Capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos del Contrato, si:

a) El Trabajador uno y/o el Trabajador dos modifican el objeto del Crédito Otorgado un fin distinto del convenido.

b) Los datos proporcionados por el Trabajador uno y/o por el Trabajador dos en la solicitud de inscripción de crédito o los documentos presentados al [REDACTED] son falsos.

c) El Trabajador uno y/o el Trabajador dos no realizan puntual e íntegramente, por causas imputables a él o ellos, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año de las amortizaciones mensuales del Saldo de Capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso en que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en la cláusula 20 de las Condiciones Generales de Contratación. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el [REDACTED] podrá asimismo requerir al Trabajador el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos convenidos en el Contrato, así como los gastos de cobranza que se causaren.

d) El Trabajador y/o el Trabajador dos no pagan los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de 2 (dos) bimestres continuos o 3 (tres) discontinuos en el curso de 1 (uno) año.

e) El Trabajador uno y/o el Trabajador dos gravan o transmiten, total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado sin permiso previo y por escrito del [REDACTED].

f) El inmueble hipotecado fuese objeto de embargo por un acreedor del Trabajador uno y/o el Trabajador dos, o de limitación, afectación o gravamen decretado por cualquier autoridad.

g) El Trabajador uno y lo el Trabajador dos no mantienen en buen estado el inmueble objeto de la garantía hipotecaria que constituyen a favor del [REDACTED] mediante la Escritura, no impiden cualquier daño, deterioro, menoscabo o afectación a dicho inmueble, y no reparan y restauran éstos, incluso cuando se produzcan por hecho fortuito o causa de fuerza mayor, debiendo actuar para estos efectos con diligencia.

h) El Trabajador uno y/o el Trabajador dos faltan al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones convenidas en el Contrato..."

Y la actora en el caso que nos ocupa, le imputa a los demandados que dejaron de cubrir las erogaciones estipuladas

en el instrumento correspondiente **a partir del mes de agosto de dos mil veintidós, ya que dejaron de cubrir las amortizaciones correspondientes, así como los intereses ordinarios y moratorios generados con periodos comprendidos desde el mes de agosto de dos mil veintidós hasta el mes de enero de dos mil veinticuatro, y los que se sigan venciendo**, ello en su hecho número **XIII** que en lo medular cita:

“...XIII.- En la certificación de adeudos de fecha 13 de febrero del 2024, se desprende que la parte demandada [REDACTED], sólo efectuó los pagos que aparecen en la columna TRANSACCIÓN Y CONCEPTO con la leyenda PAGO REGULAR Y PAGO A CAPITAL, los cuales solicito se tengan por reproducidos íntegramente formando parte de este hecho, adeudando los pagos correspondientes a:

| | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ago-22 | Nov-22 | Feb-23 | May-23 | Ago-23 | Nov-23 |
| Sep-22 | Dic-22 | Mar-23 | Jun-23 | Sep-23 | Dic-23 |
| Oct-22 | Ene-23 | Abr-23 | Jul-23 | Oct-23 | Ene-24 |

...”

Exhibiendo para acreditar lo anterior un certificado de adeudo emitido por la Gerente General del Área Jurídica Licenciada Teresita de Jesus Dominguez Law, visible en autos a fojas 78-79, el cual no se encuentra desvirtuado con ninguna prueba que contradiga los movimientos contables que ahí se especifican por el gerente; y además que no fue objetado por los demandados en cuanto a su contenido o continente, en los términos de ley; en consecuencia no existe como se dijo, prueba en juicio que desvirtué el valor y eficacia probatorio del certificado de adeudo. Siendo que tal instrumento no fue objetado por los pasivo procesales en cuanto a su autenticidad, alcance o valor probatorio, entonces la suscrita juzgadora, le otorga el valor probatorio en los términos del artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

El cual se corrobora su contenido con la **CONFESIÓN EXPRESA** de los demandados, realizada en el desahogo de la prueba confesional desahogada en audiencia de fecha cinco de septiembre de dos mil veinticuatro (fojas 160-162), primeramente por cuanto hace al codemandado [REDACTED]

█ en donde se desprende específicamente al formular contestación a la posiciones señaladas con números 12 y 13, lo siguiente “...12.- **Que diga el absolvente, si es cierto como lo es, que en dicho contrato se pactó que se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago de crédito, si se incurriera en cualquiera de las causales contempladas en el mismo, entre ellas dejar de cubrir DOS PAGOS CONSECUTIVOS O TRES NO CONSECUTIVOS EN EL CURSO DE UN AÑO, las cuotas de amortización de crédito.** Contestó: Si, es verdad; 13.- **Que diga el absolvente, si es cierto como lo es, que debe y ha dejado de cubrir sus amortizaciones mensuales correspondientes a los meses de AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE DEL 2022, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2023, ENERO DEL 2024, así como las que se siguen venciendo hasta la fecha.** Contestó: Si, es verdad; asimismo, por cuanto hizo a la coenjuiciada █, quien al contestar las posiciones 3 y 4 contestó como sigue: “...3.- **Que diga la absolvente, si es cierto como lo es, que usted y su cónyuge (█), para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por ambos, derivadas del contrato base de la acción, se constituyó una HIPOTECA EN PRIMER LUGAR y GRADO sobre el inmueble, materia del contrato base de la acción, en favor de mi representada, sobre el inmueble relacionado en el instrumento base de la acción, con la superficie, medidas y linderos ahí determinados.** Contestó: Si, es verdad; 4.- **Que diga la absolvente, si es cierto como lo es que, que tiene conocimiento que el C. █, tiene mensualidades pendientes de cubrir respecto del crédito que le fue otorgado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.** Contestó: Si, es verdad. Confesión expresa a la que se le concede valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto por los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles. Con lo que se tiene **por acreditado el segundo de los elementos de la acción.**

Sirve de apoyo normativo los siguientes criterios judiciales de la Sexta Época emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada en el

Apéndice de 1995; Tomo: IV, Parte SCJN. Tesis: 305. Página: 205; Así como la Tesis de la Octava Época emitida por el TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO publicado en el Semanario Judicial de la Federación en Tomo: I Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1988; Pagina: 458; Mismas que respectivamente a la letra rezan:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Sexta Época:

Amparo directo 3174/58. Jorge Sayeg K. 9 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 2020/58. Castro Osnaya. 16 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 5381/57. Tomás Kasuski. 30 de abril de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 7100/58. Raquel Anaya vda. de Serrano. 12 de junio de 1959. Mayoría de cuatro votos.

Amparo directo 2118/62. Luz García Lares, suc. de. 25 de febrero de 1963. Cinco votos.

PAGO, INCUMPLIMIENTO EN EL. NO CORRESPONDE AL ACREEDOR DEMOSTRARLO SINO AL DEUDOR PROBAR QUE CUMPLIÓ PUNTUALMENTE SU OBLIGACIÓN.

Si la actora demostró con el contrato que exhibió, la existencia de las obligaciones en cuyo incumplimiento basó su acción rescisoria, no le corresponde a ésta demostrar que su contraparte no le pagó en los términos pactados, pues eso equivaldría a probar una negación, sino al demandado que cumplió puntualmente su obligación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 44/88. Ignacio Gómez Flores. 8 de junio de 1988.

Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretario: José Manuel Torres Pérez.

VI.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.- En este orden de ideas y no obstante que a juicio de la suscrita resolutora se encuentran acreditados los elementos de la acción que nos ocupa, por razones de técnica procesal es menester realizar el estudio de las excepciones opuestas por los demandados, a efecto de agotar el principio de congruencia y exhaustividad a que refieren los artículos 81 y 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de lo que se obtiene opuso como excepciones a su favor las que denominó:

SINE ACTIONE AGIS, así como la nombrada **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO** mismas que por su naturaleza se analizan en conjunto como a continuación se indica:

“...Se opone como defensa la de **SINE ACTIONE AGIS**, es decir la falta de acción y derecho de la actora, para demandarnos las prestaciones que nos reclama en su escrito inicial de demanda, atendiendo a las circunstancias que se han hecho valer a lo largo del presente...”

“...Se opone como defensa la de **DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**. En el actor para exigir la totalidad del adeudo...”

Bajo esas manifestaciones, tenemos que acerca de la falta de acción y de derecho que oponen los demandados en cita, es de advertirse que se ha emitido jurisprudencia en el sentido de que la defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, sino que solo es la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea el de arrojar la carga de la prueba al actor; excepción que resulta improcedente en el caso en estudio, **ya que como quedó anteriormente asentado, la parte actora acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada y hechos en que se funda**. Se citan las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente:

DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.

No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, 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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XI, Abril de 1993. Pág. 237. **Tesis Aislada.**

SINE ACTIONE AGIS.

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede

consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, 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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI. 2o. J/203

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 54, Junio de 1992. Pág. 62. **Tesis de Jurisprudencia.**

INEPTO LIBELI misma que al dar lectura se advierte que consiste en la **OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, toda vez que expresa lo siguiente:

“...Se opone como defensa la de **INEPTO LIBELO**, consistente en la oscuridad e imprecisión con que narra los hechos el actor en su demanda, ya que la misma es confusa y las circunstancias de tiempo, modo y lugar, así como la inconsistencia en ciertos hechos, es imprecisa...”

Excepción que a juicio de la suscrita Juez, resulta infundada, toda vez que en autos está plenamente acreditada la causa del pedir de la parte actora, habida cuenta que del escrito de contestación de los demandados, se advierte que tuvieron pleno conocimiento de las pretensiones de la parte accionante, como los hechos en que se apoya y en este sentido los Tribunales Colegiados de nuestro país han determinado que para la procedencia de la excepción que se estudia es indispensable que en la demanda se advierta que se deja en un estado completo de indefensión al pasivo procesal, lo que acontece cuando la demanda se redacta de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porque se

demanda y sus fundamentos legales, que no se le permitan oponer las defensas que al respecto pudiera tener; contrario a ello la lectura de la demanda se advierten los hechos en que la parte actora funda su acción; y del escrito de contestación de demanda, resulta claro que el copasivo procesal entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en contra de su representado, ya que opuso las excepciones que considero, rindió los medios de prueba para combatir la acción; y es el caso de que dicha parte omitió impugnar el auto admisorio de la demanda, y de las prestaciones y hechos narrados en el escrito inicial se aprecia que la actora ejercita la acción especial hipotecaria, sin embargo como ya se indicó, la parte actora acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó la existencia del derecho subjetivo, y que es la titular del mismo, resultando así improcedente la excepción planteada por la parte enjuiciada. A fin de robustecer lo antes expuesto se citan como aplicables las siguientes tesis:

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Septiembre de 1996

Tesis: XVII.2o.8 C

Página: 647

EXCEPCIÓN DILATORIA. NO LO ES LA OBSCURIDAD O DEFECTO EN LA DEMANDA. SI EL JUEZ ADMITE UNA DEMANDA IRREGULAR DEBE APELARSE DICHO PROVEÍDO. La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 36 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, no la enumera como tal y no puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al Juez, según lo establece el artículo 251 del cuerpo legal en cita. De lo anterior se desprende que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular otorgándole la ley la facultad para corregir inmediatamente cualquier deficiencia con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios. Luego si el Juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER

CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII, Enero de 1994

Página: 204

DEMANDA OSCURA O IRREGULAR. EN CONTRA DE SU ADMISIÓN PROCEDE INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE.

Al desaparecer del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles la excepción de obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, y establecer en sus artículos 255, 257, 322 y 325, respectivamente, los requisitos que debe contener la demanda y la facultad del juez para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete si es oscura o irregular, es incuestionable que queda a su cargo corregir, inmediatamente, cualquier deficiencia de que adolezca la instancia inicial. Luego, si el juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Enero de 1991

Página: 217

DEMANDA, OSCURIDAD DE LA, NO CONSTITUYE UNA EXCEPCIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, no la enumera como tal, ni puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al juez, según lo establece el artículo 269 del cuerpo legal en cita.

Asimismo, tenemos que opuso la excepción que denominó de **FALSEDAD** que sustenta en las siguientes manifestaciones:

"...Se opone la de **FALSEDAD**, consistente en que el actor se conduce con mala fe al narrar los hechos, haciendo notar que intenta sorprender la buena fe de su Señoría, con hechos que jamás podrá probar porque no coinciden con la realidad..."

Misma que resulta improcedente, toda vez que los enjuiciados han reconocido expresamente como ciertos los hechos materia de la presente controversia, como se desprende en su escrito de contestación de demanda obrante a fojas 109-115 de actuaciones, y contrario a lo que exponen los mismos, la demandante acreditó la acción hipotecaria ejercitada, como se advierte de los considerandos que anteceden.

Por último, por cuanto hace a las denominadas como **FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO** y **NULIDAD DE CLÁUSULA**, al estar estrictamente relacionadas con el contenido del contrato se analizaran en conjunto, como sigue:

“...Se opone como defensa la de **DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO**. La reclamación del pago de la totalidad del adeudo es improcedente por no haberse vencido el plazo...”

“...Se opone como defensa la de **DE NULIDAD DE LA CLAUSULA**. La cláusula 8 del contrato, es nula porque deja al arbitrio de uno de los contratantes el cumplimiento del contrato...”

Mismas que resultan notoriamente improcedentes, al haberse pactado por las partes la cláusula vigésima, transcrita en líneas precedentes, de donde se desprende que contrario a lo que afirman los demandado, tal y como se advierte en el considerando V, se actualizó el vencimiento del plazo para el pago del crédito reclamado por la accionante, al dejar de cubrir por más de dos meses las erogaciones estipuladas. Por otro lado respecto la nulidad que pretenden los demandados respecto a la cláusula octava, tenemos que al celebrar el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, al constituirse como un acuerdo de voluntades, este debe cumplido tal como fue establecido, y cualquier modificación requiere el consentimiento de ambas partes, conforme a lo dispuesto por el principio de *pacta sunt servanda*, que prevé el artículo 1719 del Código Sustantivo en el Estado, que en lo que interesa reza: “*En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse...*”. Aunado a ello, el excepcionante no precisó y acreditó con medio de prueba alguno los argumentos en que basa sus excepciones contrario a ello, en su escrito de contestación reconoce cada uno de los hechos que se le imputan.

VII.- En este orden de ideas y visto de que la acción

hipotecaria ejercitada por la parte actora, quedó acreditada, en virtud de las pruebas aportadas en juicio por ella dando cabal cumplimiento a la exigencia que le impone el artículo 277 del Enjuiciamiento Civil, lo cual no hizo por su lado los demandados al no acreditar sus excepciones; por tal razón en su momento procesal oportuno debe dictarse sentencia favorable a los intereses de la parte actora y adversa a la de los demandados, donde se les condene al pago de las prestaciones reclamadas, lo cual se hace en la forma que se establece en los puntos resolutive del presente fallo definitivo, incluida la de los intereses ordinarios y moratorios correspondientes pactados por así haberse convenido en el contrato que motiva el juicio, y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y en el evento de que no cumplan con esta resolución en el término que se les concede para ello, deberá decretarse el trance y remate del bien hipotecado para que con su producto se haga pago a la parte actora.

IX.- COSTAS.- Toda vez que la acción ejercitada por la parte actora es de condena, la cual resultó procedente como ya se analizó en líneas anteriores, con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se condena a los demandados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] al pago de gastos y costas que se originen en la presente instancia a favor de la actora [REDACTED] [REDACTED]), y que sean justificadas y cuantificadas en ejecución de sentencia en los términos de ley.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 91 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA**, que se instruyó en el presente juicio, en que la parte actora [REDACTED] [REDACTED]), probó los hechos constitutivos de su acción, y los demandados [REDACTED] y [REDACTED] no lo hicieron con los de sus excepciones.

SEGUNDO.- Se **DECLARA** vencido anticipadamente el plazo concedido a los demandados para el pago del capital y sus accesorios, en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, base de la acción contenido en la escritura pública [REDACTED] [REDACTED], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad de Tecate, Baja California, bajo [REDACTED] [REDACTED].

TERCERO.- Se **CONDENA** a los demandados [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], a pagar a la parte actora [REDACTED] [REDACTED]), la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED], cantidad que corresponde a: \$ [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **saldo capital** pendiente de pago, al día 13 de febrero del 2024; \$ [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **intereses ordinarios** vencidos; **más intereses ordinarios y moratorios que se sigan venciendo hasta la fecha del pago**

total.

CUARTO.- Se **CONDENA** a los demandados [REDACTED] y [REDACTED] al pago de **los gastos y costas** a favor de [REDACTED] ([REDACTED]) que se hayan generado en la presente instancia y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

QUINTO.- Se concede a los demandados [REDACTED] y [REDACTED] el término de **CINCO DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución**, para que le dé cumplimiento voluntario a esta resolución, y de no hacerlo procedase al trance y remate del bien hipotecado para que con su producto se pague a la demandante.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL CON CARÁCTER PROVISIONAL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA**, ante su **Secretario de Acuerdos LICENCIADO MANUEL VENTURA CARRANZA**, con quién actúa y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

AYBP

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En _____ a las doce horas, surtió sus efectos la

notificación anterior, publicada por el Número
_____ del Boletín Judicial de fecha _____.
CONSTE.

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS