

EXPEDIENTE NÚMERO [REDACTED]

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A TRECE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O, en el expediente número [REDACTED] para dictar **Sentencia Definitiva**, relativo al juicio **Especial Hipotecario** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y como tercero llamado a juicio a **SIGUE CORPORATION**; y

### RESULTANDO

1. Por escrito presentado en fecha **ocho de abril de dos mil veinticuatro**, compareció ante oficialía de partes común el **LICENCIADO** [REDACTED], en su carácter de apoderado legal del actor [REDACTED], demandando en la vía **Especial Hipotecaria** a [REDACTED], en su carácter de garantes hipotecarios, como tercero llamado a juicio a **SIGUE CORPORATION**, en su carácter de acreditado y/o deudor principal, por el **vencimiento anticipado** del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato base de la acción, por el **pago** de \$ [REDACTED] USD ([REDACTED]), por concepto de saldo capital, y por las restantes prestaciones que indica; manifestó como hechos los en él contenidos, en el que ofreció las pruebas de su intención, lo fundó en los preceptos que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda y las pruebas ofrecidas se ordenó su inscripción en la oficina registradora local; se emplazó a juicio a la parte reo, [REDACTED], en su carácter de garantes

hipotecarios, y como tercero llamado a juicio a **SIGUE CORPORATION**, en su carácter de acreditado y/o deudor principal, para que en el término de ley produjeran su contestación, lo cual no hicieron por lo que se les acusó la rebeldía en que incurrieron que se hizo valer, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes:

## CONSIDERANDOS

**I. PRESUPUESTOS PROCESALES.** De conformidad con los artículos **457** y **472** del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el Juzgador debe iniciar con el estudio de la procedencia de la **vía**, por lo que se actúa en consecuencia. El primero de los preceptos legales invocados, previene que se tramitará en la **vía especial hipotecaria** el juicio que tenga por objeto el pago del crédito que la hipoteca garantice, y que es requisito indispensable que el crédito conste en escrituras debidamente registradas, y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a los artículos **1834** y **2774** del Código Civil.

**COMPETENCIA.-** Este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como decidir el mérito del mismo, en atención a lo pactado por las partes contratantes dentro de la **cláusula QUINTA**, del apartado de las cláusulas, las partes contratantes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes en la ciudad de Tijuana, Baja California, para la interpretación y ejecución del acto jurídico, contenido en el contrato básico, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 144, 145 y 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California;

**LEGITIMACIÓN.** - Se establece que **ha quedado debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva en el presente juicio**, atento a que las personas morales enjuiciadas no comparecieron a juicio, y el sujeto pretensor es una persona moral, que se apersonó por conducto de [REDACTED], en su carácter de representante legal de [REDACTED], lo que quedó acreditado con la documental pública consistente en el Contrato de Constitución de Hipoteca, contenida en la escritura pública [REDACTED], ([REDACTED])

[REDACTED] ) de fecha veintiocho de [REDACTED]  
[REDACTED], del protocolo de la notaría pública número [REDACTED]  
[REDACTED] ) de esta ciudad, e inscrita bajo la partida número [REDACTED], de la  
**sección civil de fecha [REDACTED]**, en el Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio de esta ciudad, se hizo constar la celebración del  
referido contrato entre [REDACTED], como el acreedor e [REDACTED]  
[REDACTED];  
[REDACTED], en su carácter de garantes  
hipotecarios, compareciendo también **SIGUE CORPORATION**, en su  
carácter de “transmisor de dinero” y/o deudor principal, para conocimiento de  
las hipotecas respectivas.

Por lo que analizadas que fueron las constancias que integran el sumario  
se advierte la acción fue intentada por [REDACTED], persona moral que  
es titular del derecho, que se apersonó por conducto de [REDACTED]  
[REDACTED], en su carácter de representante legal debidamente facultado quien  
acredito la personalidad con que se ostenta, en mérito de la documental  
pública que para tal efecto exhibe, instaurando la presente demanda contra las  
personas morales obligada por la ley para satisfacerlo, de conformidad a lo  
dispuesto por el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que  
hace a la parte demandada [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], en su carácter de garantes hipotecarios, habiendo comparecido a la  
celebración del contrato básico **SIGUE CORPORATION**, en su carácter de  
“transmisor de dinero” y/o deudor principal, para su conocimiento en la  
constitución de las hipotecas respectivas; documentales de las cuales se  
desprende la legitimación del accionante en el presente procedimiento, con las  
que ha **quedado debidamente acreditada la legitimación ACTIVA Y  
PASIVA en el proceso del presente juicio.**

**VÍA.-** Ha quedado debidamente acreditada la vía propuesta por el  
accionante, en atención a que del Instrumento Público que se identifica con el  
número de escritura pública [REDACTED], ([REDACTED]  
[REDACTED]) de fecha  
**veintiocho de [REDACTED]**, del protocolo de la  
notaría pública número [REDACTED] ) de esta ciudad, que contiene, el

**contrato de constitución de hipoteca que mediante declaración unilateral de voluntad que otorgaron** [REDACTED]

[REDACTED]; [REDACTED], en su carácter de garantes hipotecarios, compareciendo también **SIGUE CORPORATION**, en su carácter de “transmisor de dinero” y/o deudor principal, para su conocimiento en la constitución de hipotecas respectivas, **a favor de** [REDACTED], en su carácter de acreedor, el cual se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad bajo **partida** [REDACTED] **de sección civil de fecha** [REDACTED], por lo que se reitera la procedencia de la **vía especial hipotecaria** seguida en este juicio, ya de ese acto jurídico se desprenden las exigencias del ordinal **457** Código Adjetivo Civil.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, las enjuiciadas son personas morales que no comparecieron a juicio, y el sujeto pretensor es una persona moral, que se apersonó por conducto de [REDACTED], en su carácter de representante legal de [REDACTED], lo que quedó acreditado en cuanto a su personalidad con las copias certificadas del testimonio de la escritura pública **número** [REDACTED], ([REDACTED] [REDACTED], en protocolo de la Notaría Publica número [REDACTED] [REDACTED].

Asimismo, el **contrato de constitución de hipoteca**, básico, se celebró mediante **escritura pública** [REDACTED], ([REDACTED] [REDACTED]) **de fecha veintiocho de** [REDACTED], del protocolo de la notaría pública número **dieciocho** de esta ciudad, que contiene, entre otros el **contrato de constitución de hipoteca** celebrado entre [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de garantes hipotecarios, comparece también **SIGUE CORPORATION**, en su carácter de “transmisor de dinero” y/o deudor principal, para conocimiento de las hipotecas respectivas, y [REDACTED], en su carácter de acreedor.

En el entendido de que **de las documentales** allegadas por la enjuiciante, **se les otorga valor probatorio pleno**, con fundamento en los artículos **322, 328, 330, 405 y 408** del Código de Procedimientos Civiles, puesto que no se desvirtuaron con prueba en contrario.

**III.** Habiéndose acreditado los presupuestos procesales y la legitimación activa en la causa, se ingresará al estudio de los elementos de la acción, dado que conforme al artículo **277** del Código de Procedimientos Civiles, la parte actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y la parte reo los de sus excepciones.

Los ordinales **2760**, del Código Civil, **12 y 457** del Código de Procedimientos Civiles, interpretados armónicamente, nos dan la pauta para establecer que los **elementos** de la acción hipotecaria que la parte actora debe de demostrar, son: **1) Que el crédito conste en escritura pública, 2) Que esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, 3) Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables.**

Sirve de apoyo la Tesis de la Novena Época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo: VII, Enero de 1998; Pagina: 1045, con número de **Registro digital: 197199**, de rubro y texto de carácter orientador:

**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.

Así como la Tesis de la Décima Época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Libro: V, Febrero de 2012; Pagina: 2120, con número de **Registro digital:** 160301, de rubro y texto de carácter orientador:

**JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.**

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

En tal virtud, se procede al examen de los autos para determinar si la demandante los acredita.

**IV.** Por cuanto hace al **primer y segundo elemento**, es decir, que el crédito hipotecario conste en una escritura pública o privada debidamente registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la accionante exhibió:

1.- **Documental Pública** consistente en la escritura pública [REDACTED], ([REDACTED] [REDACTED]) de fecha veintiocho de [REDACTED] [REDACTED], del protocolo de la notaría pública número **dieciocho** de esta ciudad, que contiene, el **contrato de constitución de hipoteca** celebrado entre [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de garantes hipotecarios, **en el que** comparece también **SIGUE CORPORATION**, en su carácter de acreditado y/o deudor principal, para conocimiento de las hipotecas respectivas, y [REDACTED], en su carácter de acreedor, tal y como se advierte de dicho Instrumento Público que exhibió con su demanda, con el cual se confirma la relación contractual existente entre la accionante y la parte demandada, así como el tercero llamado a juicio.

De cuyo contenido se aprecian los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron, en ese sentido, del análisis de los antecedentes y cláusulas que contiene la escritura pública base de la acción, y en especial del ANTECEDENTE III y de la CLÁUSULA PRIMERA Y SEGUNDA, del contrato de constitución de hipoteca, se desprende que derivado del acuerdo de transferencias Internacionales de Dinero y su Enmienda, celebrado entre [REDACTED] y SIGUE CORPORATION, las empresas filiales [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de garantes hipotecarios, comparecieron a otorgar hipoteca sobre bienes de su propiedad, por las cantidades que fueron financiadas, consistente en la suma de \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) moneda de Los Estados Unidos de América, y que para mayor claridad se transcriben las

declaraciones y cláusulas mencionadas en líneas que anteceden, en el entendido que del antecedente III, se desprende lo siguiente:

**“III.- MONTO DE LAS CANTIDADES AUTORIZADAS.** - Que derivado del acuerdo de transferencias Internacionales de Dinero y su Enmienda, antes mencionado, las cantidades a financiar serán hasta por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) moneda de Los Estados Unidos de América, que requiere estar garantizada por cualquiera de los medios legales previstos en las leyes mexicanas, por lo que empresas filiales de SIGUE CORPORATION, comparecen ahora a otorgar hipoteca sobre bienes de su propiedad, en los términos del presente instrumento.”

Derivado de lo anterior tenemos de las cláusulas primera, segunda, y tercera de la constitución de la hipoteca, se estableció:

**“CLAUSULA PRIMERA.-** La sociedad mercantil denominada **INMUEBLES E INVERSIONES VINEYARD, S. DE R.L. DE C.V.**, en representada por el señor José Gabriel Juárez Rodríguez, constituye por Declaración Unilateral de Voluntad, **HIPOTECA, en primer lugar y grado, sobre el lote 4 (cuatro) de la manzana 12 (doce), de la Colonia Marrón (registrarmente identificada como Colonia Marrón, Zona Centro), de esta ciudad de Tijuana y las construcciones** destinadas a uso comercial existentes en dicho lote, inmueble que quedó detallado en la Declaración Uno, para garantizar el fiel y leal cumplimiento de todas las obligaciones mercantiles contraídas y que contraiga en lo futuro SIGUE CORPORATION, con la negociación denominada [REDACTED], garantía que se constituye por todo el tiempo que permanezca total o parcialmente insoluto, cualquier adeudo que Sigue Corporation, tenga o llegue a tener con [REDACTED], garantizando con dicha hipoteca, el pago de la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) moneda de Los Estado Unidos de América, como suerte principal, así como el de sus intereses ordinarios o moratorios por más de tres años, con tal de que éstos no excedan de cinco años, en perjuicio de terceros, de lo que se tomará razón especial en Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

**CLAUSULA SEGUNDA.-** La sociedad mercantil denominada **SG LATAM S. DE R.L. DE C.V.**, representada por el señor José Gabriel Juárez Rodríguez, constituye por Declaración Unilateral de Voluntad, **HIPOTECA, en primer lugar y grado, sobre las fracciones “A” catastrada como lote 7 (siete) y “B” castrada como lote 6 (seis), ambas fracciones resultantes de la subdivisión de los lotes 6 (seis), 7 (siete), 8 (ocho), y 9 (nueve) de la manzana 12 (doce) de la Colonia Marrón, Zona Centro, de ésta ciudad de Tijuana,** inmueble que quedo detallado en los incisos a) y b) de la Declaración Dos, para garantizar el fiel y leal cumplimiento de todas las obligaciones mercantiles, contraídas

y que contraiga en lo futuro SIGUE CORPORATION, con la negociación denominada [REDACTED], garantía que se constituye por todo el tiempo que permanezca total o parcialmente insoluto, cualquier adeudo que SIGUE CORPORATION, tenga o llegue a tener con [REDACTED], garantizando con dicha hipoteca, el pago de la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) moneda de Los Estado Unidos de América, como suerte principal, así como el de sus intereses ordinarios o moratorios por más de tres años, con tal de que éstos no excedan de cinco años, en perjuicio de terceros, de lo que se tomará razón especial en Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

**CLAUSULA TERCERA.-** La sociedad mercantil denominada **INVERSIONES Y FUERZA S. DE R.L. DE C.V.**, representada por el señor José Gabriel Juárez Rodríguez, constituye por Declaración Unilateral de Voluntad, HIPOTECA, en primer lugar y grado, sobre el [REDACTED], de esta ciudad de Tijuana y las construcciones de tipo comercial edificadas sobre el citado predio, inmueble que quedó detallado en la Declaración Tres, de esta escritura que se tiene aquí por reproducida, para garantizar el fiel y leal cumplimiento de todas las obligaciones mercantiles, contraídas y que contraiga en lo futuro SIGUE CORPORATION, con la negociación denominada [REDACTED], garantía que se constituye por todo el tiempo que permanezca total o parcialmente insoluto, cualquier adeudo que SIGUE CORPORATION, tenga o llegue a tener con [REDACTED], garantizando con dicha hipoteca, el pago de la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) moneda de Los Estado Unidos de América, como suerte principal, así como el de sus intereses ordinarios o moratorios por más de tres años, con tal de que éstos no excedan de cinco años, en perjuicio de terceros, de lo que se tomará razón especial en Registro Público de la Propiedad y de Comercio.”

2.- **Documental Pública** consistente en certificado de inscripción, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, del cual se desprende que el Instrumento Público en el cual consta que el contrato de constitución de hipoteca antes referido, se encuentra inscrito bajo partida número [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED].

**Documentales, a las que este Juzgador les otorga valor probatorio** de conformidad con los artículos 328 y 405 del Código Adjetivo Civil, toda vez, que no fueron redargüidas en cuanto a su autenticidad o exactitud, por ninguna de las partes contendientes, sino reconocidas expresamente por su falta de impugnación, por lo que con tal material probatorio se reproduce el

elemento en estudio.

De las documentales públicas valoradas con antelación, **se concluye que los dos primeros elementos se encuentran plenamente acreditados en el sumario**, y con ello se acredita la existencia del vínculo contractual, la titularidad de la garantía hipotecaria, y que está debidamente registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

V. Por cuanto hace al **tercero**, relativo a que el crédito debe ser de plazo cumplido *o que deba anticiparse conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables*, tenemos que la apoderada legal de la accionante, señaló que **SIGUE CORPORATION**, en su carácter de acreditado y/o deudor principal, para conocimiento de las hipotecas respectivas, **incumplió** con sus pagos, en los términos pactados en la cláusula Cuarta, del contrato de constitución de hipoteca, el cual a continuación se ilustra la parte que interesa:

"CUARTA. Conviene el señor José Gabriel Juárez Rodríguez, en representación de Inmuebles e Inversiones Vineyard, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, de SG Latam, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable y de Inversiones y Fuerza, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en que los adeudos vencidos por periodos mayores de noventa días de las operaciones mercantiles que celebre Sigue Corporation con [REDACTED], como acreedora hipotecaria, dará derecho a ésta para dar por vencido anticipadamente el plazo que se establezca en los documentos que amparen operaciones que la deudora realice con la acreedora que sean emitidos en la celebración de dichas operaciones, en cuyo caso la acreedora hipotecaria podrá exigir el pago inmediato al momento del incumplimiento, así como el pago de daños y perjuicios, gastos y costas y demás erogaciones que la acreedora tuviere que efectuar, con motivo del incumplimiento, pactándose un interés descrito en el Contrato o Acuerdo de Transferencias Internacionales de Dinero, relacionado con la Declaración Seis de este instrumento, ejecutándose la hipoteca constituida en la presente escritura, conforme al orden cronológico en que se hayan constituido los adeudos."

Por su parte, en el hecho "7.", del escrito inicial de demanda, tenemos que, en la parte actora, manifestó, lo que a continuación de transcribe:

"7.- El adeudo por la cantidad de (i) USD [REDACTED] (cuatrocientos treinta y cinco mil setecientos veintinueve dólares, moneda del curso legal los Estados Unidos de América 71/100) y (ii) \$79,042,098.21 (setenta y nueve millones cuarenta y dos mil noventa y ocho pesos 21/100 M.N.), queda acreditado mediante el ESTADO DE ADEUDO CERTIFICADO que en este acto se exhibe como ANEXO 6), el cual será debidamente relacionado en el capítulo de pruebas y del que se desprende de manera clara que a la fecha del presente procedimiento NO SE HA CUMPLIDO CON LA



corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."

Bajo ese criterio, se concluye que los enjuiciados **no probaron haber pagado** las cantidades que le reclama la actora, por lo que se actualizó la causal prevista en la **Cláusula Cuarta**, del contrato de constitución de hipoteca básico, para dar por vencido anticipadamente el plazo otorgado para el pago del crédito, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado y accesorios, toda vez que la moral SIGUE CORPORATION **incumplió** con el pago de las amortizaciones a que se obligó, **a partir de** [REDACTED], tal y como lo precisa el estado de cuenta contable exhibido, con lo que se tiene por **demostrado el tercer y último elemento** de la acción que nos ocupa.

VI. Así las cosas, visto que el tercero llamado a juicio **SIGUE CORPORATION**, en su carácter de "transmisor de dinero" y/o deudor principal, así como [REDACTED]

[REDACTED], en su carácter de garantes hipotecarios; no cumplieron con la obligación procesal que les impone el precepto 277 del Enjuiciamiento Civil y su adversaria sí lo hizo con los elementos de la acción incoada, se concluye que debe dictarse sentencia adversa a los intereses de aquella y favorable a esta, en la que se **declare el vencimiento anticipado** del plazo pactado para el cumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por la parte reo en el contrato basal, en virtud de que ha transcurrido más que en exceso el plazo de noventa (90) días, contados a partir del mes de diciembre de 2023, que tenía SIGUE CORPORATION para reembolsar las cantidades pactadas a [REDACTED], haciendo exigible la ejecución de la garantía hipotecaria pactada por los garantes hipotecarios, y se les **condene** al pago la suma de \$ [REDACTED] **dólares** ([REDACTED]

[REDACTED]), mismos que deberán determinarse en **pesos moneda nacional** en ejecución de sentencia.

Por concepto de **saldo del capital**; más el pago de los **intereses ordinarios y moratorios**, generados y los que se sigan generando hasta que

se complete el pago total de la cantidad correspondiente por suerte principal, mismos que deberán determinarse en los términos pactados en la enmienda 11 del Contrato de Base, que para tales efectos se transcribe la parte correspondiente:

“[...]”

A. Liquidación PESOS

c. Todas las sumas anticipadas conforme a esta Sección devengarán comisiones desde la fecha en que se realice cada Anticipo en Pesos (Fecha de Retiro) hasta que dicho Anticipo en Pesos sea pagado en su totalidad a la tasa anual de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio determinada por el Banco de México 1+8 (o la máxima permitida por la ley, si fuera menor) (la "Tasa Efectiva"). Las comisiones serán pagaderas sobre cada Anticipo en Pesos reembolsado en la fecha de reembolso. Las Comisiones serán pagaderas sobre cada Anticipo en Pesos pendiente de amortización a más tardar el 31 de diciembre de 2022.

d. El Transmisor de Dinero pagará a la orden de Appriza Pay la totalidad del saldo impago del principal de la Financiación en Pesos, junto con las comisiones devengadas y otros cargos o comisiones impagados en virtud del presente, el 31 de diciembre de 2022 o antes".

CLÁUSULAS.

PRIMERA. - La sociedad mercantil denominada INMUEBLES E INVERSIONES VINEYARD, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE en este acto representada por el señor José Gabriel Juárez Rodríguez, constituye por Declaración Unilateral de Voluntad, HIPOTECA, en primer lugar y grado, sobre el [REDACTED] [REDACTED], de esta ciudad de Tijuana y las construcciones destinadas a uso comercial existentes en dicho lote, inmueble que quedo detallado en la Declaración Uno, de esta escritura, que se tiene aquí por reproducida como si se insertase a la letra, para garantizar el fiel y leal cumplimiento de todas las obligaciones mercantiles, contraídas y que contraiga en lo futuro SIGUE CORPORATION, con la negociación denominada [REDACTED], garantía que se constituye por todo el tiempo que permanezca total o parcialmente insoluto, cualquier adeudo que Sigue Corporation, tenga o llegue a tener con [REDACTED], garantizando con dicha hipoteca, el pago de la cantidad de [REDACTED] ([REDACTED]) moneda de Los Estados Unidos de América, como suerte principal, así como el de sus intereses ordinarios o moratorios por más de tres años, con tal de que éstos no excedan los cinco años, en perjuicio de terceros, de lo que se tomará razón especial en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio".

c.

Todas las sumas anticipadas conforme a esta Sección devengarán comisiones desde la fecha en que se realice cada Anticipo en Pesos (Fecha de Retiro) hasta que dicho Anticipo en Pesos sea pagado en su totalidad a la tasa anual de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio determinada por el Banco de México I+8 (o la máxima permitida por la ley, si fuera menor) (la "Tasa Efectiva"). Las comisiones serán pagaderas sobre cada Anticipo en Pesos reembolsado en la fecha de reembolso. Las Comisiones serán pagaderas sobre cada Anticipo en Pesos pendiente de amortización a más tardar el 31 de diciembre de 2022.

d.

El Transmisor de Dinero pagará a la orden de Appriza Pay la totalidad del saldo impago del principal de la Financiación en Pesos, junto con las comisiones devengadas y otros cargos o comisiones impagados en virtud del presente, el 31 de diciembre de 2022 o antes".

Y por cuanto hace al límite de fondeo en dólares, los intereses habrán de ser calculados en los siguientes términos expresos en el momento procesal oportuno.

Anticipos deberán reembolsarse en su totalidad en un plazo de dos días hábiles.

iii. Cualquier solicitud de Anticipo de USD estará sujeta a que no se produzca o continúe ningún Supuesto de Incumplimiento (tal y como se define en el presente Anexo B del acuerdo);

iv . Todas las sumas adelantadas en virtud de la presente Sección devengarán comisiones desde la fecha en que se efectúe cada Anticipo en USD (Fecha de Retirada) hasta que dicho Anticipo en USD se abone en su totalidad, al tipo anual del doce por ciento (12%) (el "Tipo Efectivo en USD"). Las comisiones serán pagaderas por cada Anticipo en USD reembolsado en la fecha de reembolso. Las comisiones serán pagaderas por cada Anticipo en USD pendiente el 31 de diciembre de 2022 o antes.

v. El Transmisor de Dinero pagará a la orden de Appriza Pay la totalidad del saldo impago del principal de la Financiación en USD, junto con las comisiones devengadas y otros cargos o comisiones impagados en virtud del presente, el 31 de diciembre de 2022 o antes".

Así mismo, en caso que la demandada y tercero llamado a juicio, no cumplan con esta resolución en el término que para ello se le concederá, deberá decretarse el **trance y remate del bien hipotecado**, para que con su producto se pague a la actora.

**VII. COSTAS.** Conforme al artículo 141, fracción I, del Código Procesal Civil, deberá **condenarse** a los demandados y tercero llamado a juicio, a pagar a la parte actora los **gastos y costas** que el presente juicio origine, cuya liquidación se realizará en términos de ley en ejecución de

sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

## RESUELVE

**PRIMERO.** Ha sido **procedente la vía especial hipotecaria** seguida en este juicio, en que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía procesal de la parte demandada y tercero llamado a Juicio, quienes no comparecieron a juicio.

**SEGUNDO.** Por ende, se **declara vencido anticipadamente** el plazo concedido a **SIGUE CORPORATION** en su carácter de “transmisor de dinero” y/o deudor principal, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de garantes hipotecarios, para el pago convenido en el contrato fundatorio de la acción.

**TERCERO.** Se **condena a SIGUE CORPORATION** en su carácter de “transmisor de dinero” y/o deudor principal, [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de garantes hipotecarios a pagarle a [REDACTED], por concepto de **saldo de capital** al día [REDACTED], la suma de \$ [REDACTED] USD ([REDACTED]) (SETENTA Y NUEVE MILLONES CUARENTA Y DOS MIL NOVENTA Y OCHO PESOS 21/100 M.N.).

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada y tercero llamado a juicio, al pago de los intereses ordinarios y moratorios generados a partir del mes de [REDACTED], fecha en que incurrió en mora, y los que se sigan generando hasta que se complete el pago total de la cantidad correspondiente por suerte principal, mismos que deberán determinarse en los términos pactados en el contrato base de la acción.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada y tercero llamado a juicio, al pago gastos y costas causados con motivo de la tramitación del presente juicio, que en ejecución d sentencia se justifiquen.

**SEXTO.** Se **concede** a la demandada y tercero llamado a juicio, el término de **cinco días** para que le dé cumplimiento voluntario a esta resolución, y de no hacerlo, procédase al **trance y remate** de los bienes hipotecados para que, con su producto, se pague a la demandante.

**SEPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **C. JUEZ DEL JUZGADO HIPOTECARIO, LICENCIADO JOSE LUIS MOLINA RODRIGUEZ**, ante su **Secretaria de Acuerdos LICENCIADA PRISCILLA ANDREA INZUNZA LÓPEZ**, que autoriza 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.

En el número **14939** del Boletín Judicial de fecha **17-FEBRERO-2025** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En **18-FEBRERO-2025** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número **14939** del Boletín Judicial de fecha **17-FEBRERO-2025**. CONSTE.