

## EXPEDIENTE NUMERO: [REDACTED]

En Tijuana, Baja California, a diez de abril del año dos mil veinticinco.

**V I S T O S**, para dictar **Sentencia Definitiva** en los autos del **Expediente Número [REDACTED]** relativo al **juicio Especial Hipotecario**, seguido por **[REDACTED]** en contra de **[REDACTED]**.

## RESULTANDO:

1.- Mediante escrito de fecha dos de marzo del año dos mil veintidós, compareció el C. **[REDACTED]**, por su propio derecho, demandando en la vía Especial Hipotecaria a **[REDACTED]**, por las siguientes prestaciones que se transcriben:

**A).**- La declaración judicial del vencimiento anticipado del plazo concedido a la acreditada para el pago del crédito, sus intereses y accesorios, relativos al contrato de apertura de crédito base de la demanda.

**B).**- El pago en Moneda Nacional de la cantidad de 186,984.62 UDIS (CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN) por concepto de ADEUDO DE CAPITAL, por su equivalencia en pesos, moneda nacional, determinado el importe de los citados pesos por el valor que dicha unidad tenga en la fecha en que se efectúe el pago, y que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

**C).**- El pago en moneda nacional de la cantidad de 1,374.34 UDIS (UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN) por concepto de SALDO DE INTERESES ORDINARIOS, vencidos al día 06 de mayo del año 2019, y los que se sigan venciendo hasta que la parte demandada haga el pago total del crédito básico de la acción, por su equivalencia en pesos, moneda nacional, determinado el importe de los citados pesos por el valor que dicha unidad tenga en la fecha en que se efectúe el pago, y que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

**D).**- El pago en moneda nacional de la cantidad de 152,612.00 UDIS (CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DOCE UNIDADES DE INVERSIÓN) por concepto de SALDO DE LOS INTERESES MORATORIOS, generados del 2 de marzo del año 2013 al 6 de mayo del año 2019; y los que se sigan venciendo hasta que la parte demandada haga el pago total del crédito básico de la acción, por su equivalencia en pesos, moneda nacional, determinado el importe de los citados pesos por el valor que dicha unidad tenga en la fecha en que se efectúe el pago, y que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

**E).**- El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.

**F).**- En caso de falta de pago de las prestaciones reclamadas, la

ejecución de la garantía hipotecaria, ordenando sacar a remate el bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y que con su producto se cubra a mí representada el importe de dichas prestaciones.

Precisando que en los anteriores incisos se está reclamando el pago de las Unidades de inversión, en términos de lo pactado por las partes en la CLAUSULA SEXTA del contrato de crédito básico de la presente acción. Y en la inteligencia, que se reclama el pago de las Unidades de Inversión (UDIS) antes referidas, en Pesos Moneda Nacional, de acuerdo con el factor de conversión que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, para el día en que se haga el pago, o la liquidación de la sentencia en su caso.

El accionante fundó su demanda en los hechos precisados en la misma, invocando los preceptos legales que estimó aplicables, ofreció pruebas de su parte y terminó haciendo las peticiones de rigor.

**2.-** Por auto de fecha catorce de marzo del año dos mil veintidós, fue admitida la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar al enjuiciado, quien compareció oportunamente a dar contestación a la demanda incoada en su contra, en los términos de su escrito con número de registro 8912, oponiendo las excepciones y defensas que hizo valer, así mismo presentó Incidente de Nulidad de Actuaciones por Defectos en el Emplazamiento, el cual fue admitido a trámite con suspensión del procedimiento acorde a los artículos 74, 76, 77 y 79 del Código de Procedimientos Civiles, otorgándose vista con el mismo a la parte contraria para que en un término de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera, así pues, al haber sido desahogada en tiempo y forma dicha vista, se dictó sentencia interlocutoria en fecha catorce de octubre del dos mil veintidós en la cual se declaró improcedente el incidente en cuestión.

**3.-** Mediante acuerdo dictado el día primero de noviembre del dos mil veintidós, se procedió a proveer respecto del escrito de contestación de demanda y advirtiéndose que dentro de las excepciones que hizo valer opuso la denominada excepción de incompetencia por declinatoria, es por lo que con suspensión del procedimiento se admitió a trámite la misma y se ordenó remitir los autos al Tribunal de Alzada para la substanciación de dicha excepción, la cual fue declarada infundada mediante resolución pronunciada por los Magistrados Integrantes de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, dentro del Toca Civil número

4.- Por auto de fecha diez de abril del año dos mil veintitrés, se reanudó el procedimiento en todas sus etapas procesales y por consiguiente se procedió a proveer respecto a las pruebas ofrecidas por el demandado, las cuales fueron admitidas en su totalidad señalándose fecha de audiencia para su debido desahogo.

5.- A las nueve horas del día veintisiete de junio del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, sin embargo la misma fue diferida en razón de la imposibilidad del demandado para comparecer a la audiencia respectiva por causas de fuerza mayor, las cuales fueron debidamente justificadas, señalándose nueva fecha para el desahogo de las probanzas admitidas en el sumario.

6.- El día seis de agosto del año dos mil veinticuatro se llevó a cabo la audiencia respectiva de ley y al haberse declarado concluida la fase conciliatoria se procedió al desahogo de las pruebas admitidas a las partes, seguidamente, al no haber quedado pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos en la cual ambas partes por conducto de sus abogados procuradores alegaron lo que a sus intereses convino, y **en su oportunidad se citó a las partes para dictar sentencia definitiva, misma que se pronuncia bajo los siguientes:**

#### **CONSIDERANDOS:**

I.- El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, dispone: "Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."; El artículo 277 del mismo ordenamiento establece: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones" artículo 2760 del Código Civil: "La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia

establecido por la Ley”.

II.- Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es pertinente establecer el cumplimiento de las condiciones necesarias para estimar que el proceso tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse una decisión sobre 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, la caducidad de la instancia. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio y la correcta integración de la relación jurídica procesal cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario.

Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que la Suscrita se pronuncie sobre el 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, hará imposible un juzgamiento de fondo y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aún precluir en cuanto al punto que motivó la absolución, pero no crea la cosa juzgada. Resultan aplicables las siguientes ejecutorias.

**Registro digital:** 2015778

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

**Materia(s):** Civil

Tesis: VI.2o.C. J/27 (10a.)

**Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo IV, página 1743

**Tipo:** Jurisprudencia

**DEMANDA EN EL JUICIO CIVIL. SU ADMISIÓN NO IMPIDE QUE EL JUZGADOR ANALICE LA SATISFACCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES AL DICTAR SENTENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** De los artículos 202 y 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, se advierte que si bien es cierto que antes de proceder a la admisión de la demanda, es obligación del tribunal estudiar los presupuestos procesales, también lo es que ello no implica que desde ese momento se reconozca su plena satisfacción y que, por ende, no puedan ser analizados con posterioridad. Esto es así, porque el último de los preceptos mencionados expresamente establece que una vez que los autos causen

estado para dictar sentencia, antes de analizar la acción ejercida y las excepciones opuestas, se estudiará de oficio si quedaron satisfechos las condiciones generales y los presupuestos procesales, así como la existencia de violaciones cometidas en el procedimiento. De ahí que el pronunciamiento implícito que de la satisfacción de los presupuestos procesales hace el juzgador en el auto admisorio, no constituye cosa juzgada, que impida su análisis en la sentencia definitiva.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 355/2008. Arturo Salazar Rosales. 9 de octubre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

**Registro digital:** 181500

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** X.3o. J/6

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Mayo de 2004, página 1605

**Tipo:** Jurisprudencia

### **PRESUPUESTOS PROCESALES. MOMENTO DE SU EXAMEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TABASCO).**

Acorde con la exposición de motivos y el contenido de los numerales 66, 67, 68 y 234 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tabasco, como la intención del legislador es que en la sentencia definitiva se aborden exclusivamente cuestiones de fondo, a fin de evitar que se lleve adelante un proceso en el que finalmente no se resuelva sobre las acciones o excepciones por un aspecto de carácter técnico, los presupuestos procesales, que son requisitos indispensables para el ejercicio de la acción, deben estudiarse necesaria y exclusivamente en la audiencia previa de conciliación, ya sea por excepción de parte o aun de oficio por el juzgador, en la inteligencia de que esa resolución es apelable, y cuando el demandado considere que el Juez no hizo uso de la facultad oficiosa para abordar determinado aspecto, puede denunciar esa omisión en los agravios, para que en dicho recurso contra lo resuelto en la audiencia previa se dirima lo relacionado con los presupuestos procesales. Por tanto, salvo que se trate de una cuestión de carácter superveniente, en la sentencia definitiva no es válido que se aborden cuestiones relacionadas con los presupuestos procesales por no ser ese el momento para estudiarlos, porque ello pugna con el espíritu de la ley.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CIRCUITO.

X.3o. J/6

Amparo directo 761/2001. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 28 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Leonardo Rodríguez Bastar. Secretario: Luis A. Palacio Zurita.

Amparo directo 358/2003. Francisco Alberto Rabelo Cupido. 9 de julio de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Leonardo

Rodríguez Bastar. Secretario: Luis A. Palacio Zurita.

Amparo directo 432/2003. Jorge Escalante Santiago y otra. 8 de agosto de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Leonardo Rodríguez Bastar. Secretario: Luis A. Palacio Zurita.

Amparo directo 500/2003. Julián Lazos Pérez. 22 de agosto de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Leonardo Rodríguez Bastar. Secretario: Luis A. Palacio Zurita.

Amparo directo 40/2004. Magdalena de la Cruz Hernández y otro. 29 de marzo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Leonardo Rodríguez Bastar. Secretaria: Nora Esther Padrón Nares.

Por lo que se impone examinar: **Presupuestos procesales previos al proceso**, en cuanto a los sujetos del proceso, la Suscrita es competente para conocer el presente negocio, como para decidir el fondo, de conformidad con los artículos 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; 57 y 59 de la Constitución Política del Estado de Baja California y acorde a la resolución dictada dentro del Toca Civil [REDACTED] de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, lo anterior con apoyo en los artículos 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Baja California, y en armonía con lo dispuesto por los artículos 53, 69, 73, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Asimismo, el C. [REDACTED], acreditó estar facultado para deducir la acción hipotecaria, en razón del contrato de Fideicomiso irrevocable de Administración, Fuente de Pago, identificado con el número [REDACTED], celebrado por la acreditante [REDACTED] en su carácter de [REDACTED], por otra parte como fideicomisaria en primer lugar “[REDACTED]”, por su propio derecho y en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso identificado como [REDACTED] ([REDACTED]), como fideicomisaria en segundo lugar “[REDACTED]”, [REDACTED], y por último como **Fiduciario** “[REDACTED]”, [REDACTED], en el cual la [REDACTED] **cedió**

a favor del Fiduciario la propiedad y titularidad de los Derechos de Créditos, dentro de ellos el crédito hipotecario otorgado al hoy demandado [REDACTED], lo que se corrobora con la escritura pública número [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público [REDACTED] de la ciudad de Culiacán Rosales, municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa, que exhibió el activo procesal en copia certificada; así mismo exhibió copia certificada de la escritura pública número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público [REDACTED] de la ciudad de México, de la cual se advierte el *Contrato de Cesión Onerosa, sobre diversos créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos, incluido el otorgado al pasivo procesal*, celebrado entre “[REDACTED]”, [REDACTED] [REDACTED], **única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Número [REDACTED], como cedente**, con la Sociedad Mercantil denominada “[REDACTED] [REDACTED]” **como cesionario**; por último, exhibió primer testimonio relativo a la escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] [REDACTED], pasada ante la Fe del Notario Público [REDACTED] de esta ciudad, relativa al *Contrato de Cesión de Derechos de Crédito y Litigiosos*, respecto del crédito que nos ocupa, celebrado entre “[REDACTED] [REDACTED]”, en su **calidad de cedente** con [REDACTED] [REDACTED], **como cesionario**, quedando **éste último como parte actora en el presente asunto**; documentales públicas que no obstante fueron objetadas por el pasivo procesal, es de concedérseles pleno valor probatorio en términos del artículo 405 del Código de Procedimientos Civiles, pues éste no aportó al sumario medio de convicción alguno para destruir la certeza de dichas documentales; concluyéndose por lo anterior que la parte actora se encuentra plenamente facultado para reclamar las prestaciones que enumera.

**Presupuestos procesales previos a la sentencia.** Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídico

procesal quedo constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, emplazamiento, contestación a la misma y que la vía procesal seleccionada por el 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, el que a su vez el activo procesal acompañó con su escrito de demanda como fundatorio de la acción, instrumento que contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta ciudad, bajo Partida número [REDACTED], [REDACTED] de fecha [REDACTED], de conformidad con los artículos 12 y 457 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

III.- Sujeta al principio de congruencia que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, 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 no planteadas en la demanda o en la contestación de ella; 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 particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente primeramente determinar, si la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, y en caso afirmativo, emprender el estudio de las excepciones opuestas por la codemandada, debido a que las excepciones no tienen otro objeto que el de destruir la acción, lo cual es únicamente factible, cuando esta se hubiere acreditado. Resulta aplicable la siguiente ejecutoria.

**Registro digital:** 272666

**Instancia:** Tercera Sala

**Sexta Época**

**Materia(s):** Común

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación.

Volumen XI, Cuarta Parte, página 193

**Tipo:** Aislada

**SENTENCIAS, CONGRUENCIA DE LAS.** El principio de congruencia establecido por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles resulta vulnerado cuando la sentencia que se pronuncia en el juicio comprende acciones o excepciones que no fueron materia de la litis, mas no cuando la autoridad judicial, observando la norma que consigna el artículo 2o. del mismo código, atribuye a los hechos la base de la acción las consecuencias jurídicas que les son inherentes, en relación con la demanda, aunque aplique disposiciones jurídicas diversas de las que expresamente fueron citadas en ella. 5a. Amparo civil directo 146/51. Schufftan Bernardo, 12 de marzo de 1953. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Ángel González de la Vega. La publicación no menciona el nombre del ponente.

**IV.-** Previo a entrar al estudio del asunto que nos atañe, es de precisarse que, del análisis de las constancias que integran el juicio natural y en los motivos por los que el accionante considera lesiva a sus intereses la sentencia definitiva de que se duele, por tratarse el presente asunto de un juicio hipotecario, de donde no se advierte dentro del expediente de origen, una relación asimétrica de poder, violencia, vulnerabilidad, o bien, de contextos de desigualdad estructural basados en el sexo, género o las preferencias u orientaciones sexuales de ninguno de los litigantes, sino que las partes contendientes se encuentran en un plano de igualdad, al debatirse lo relativo a la institución de derecho civil destinada a que se cancele la deuda u obligación del deudor reclamando la realización forzosa del inmueble o derecho que es objeto de la hipoteca, para lograr cubrir la deuda garantizada, por lo que no existe asimetría alguna que igualar; análisis mediante el cual la Suscrita cumple con la exigencia constitucional de juzgar atendiendo a la perspectiva de género para el caso de que hubiera condiciones de desigualdad que requirieran ser visualizadas.

**V.- Estudio de la acción real hipotecaria.-** Los elementos constitutivos de la acción deducida, son: **a).-** Que el crédito hipotecario conste en escritura pública debidamente registrada; y **b).-** Que el crédito sea de plazo cumplido o bien que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables. Resulta aplicable el criterio de la Novena Época que a continuación se transcribe:

**Registro digital:** 197199

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** XXI.1o.91 C

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998, página 1045

**Tipo:** Aislada

**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.

Vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se anticipa que el activo procesal, **sí** acreditó los elementos constitutivos de la acción ejercitada, como se demuestra a continuación.

Efectivamente, la parte actora demostró la existencia del vínculo entre éste y el demandado, con la documental relativa al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria contenido en la escritura pública número [REDACTED], libro [REDACTED], de fecha [REDACTED], de la Notaría Pública número 3 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida número [REDACTED], [REDACTED] de fecha [REDACTED], documental Pública de eficacia y valor probatorio pleno en términos de los artículos 322, 328 y 405 del Código Procesal Civil, pues no obstante fue objetada por el pasivo procesal, éste no aportó prueba alguna para acreditar los motivos de su

objección, máxime que fue reconocida expresamente por el demandado al contestar los hechos de la demanda, confesión de pleno valor probatorio en términos del artículo 396, 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles, a lo anterior se adminicula la prueba confesional ofrecida por la parte actora, la cual fue desahogada en audiencia de fecha seis de agosto del año dos mil veinticuatro, en donde el pasivo procesal contestó de forma afirmativa todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, consistiendo la primer pregunta en lo siguiente:

**“Primera.-** Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que en **fecha 18 de abril del 2006**, usted en su carácter de acreditado, **celebró un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, con [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de **ACREDITANTE**, el cual **está contenido en la Escritura Pública número [REDACTED], volumen [REDACTED], otorgada por el Licenciado [REDACTED], Titular de la Notaría Pública [REDACTED] de esta municipalidad.**”

Confesión judicial que de igual forma adquiere valor probatorio conforme al numeral 403 del Código de Procedimientos Civiles, quedando así por acreditado el primer elemento de la acción.

Asimismo, es de estimarse acreditado, el **segundo elemento** de la acción deducida por el enjuiciante, **relativo a que el crédito reclamado sea de plazo cumplido o exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables**, habida cuenta que se actualizó el vencimiento del plazo para el pago del crédito reclamado por el accionante convenido por las partes en la cláusula décima cuarta del contrato base de la acción, que dispone:

**“DECIMA CUARTA.- Vencimiento Anticipado.-** En el caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de **EL ACREDITADO**, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en este contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos:

A).- Si **EL ACREDITADO** deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al

*presente contrato...*

Lo anterior en relación además con lo que dispone la cláusula sexta:

***“SEXTA. PAGO DEL CRÉDITO Y ACCEOSRIOS.-...A partir del mes de firma del presente contrato EL ACREDITADO, se obliga a restituir el importe del crédito, así como pagar los intereses y ACCESORIOS que se estipulen en los términos de este contrato LA ACREDITANTE mediante amortizaciones mensuales vencidas, a más tardar el día primero de cada mes a partir de la firma del presente contrato, sin necesidad de previo requerimiento no recordatorio alguno...”***

La parte actora en la narración de su demanda, manifestó en el hecho veintiuno lo siguiente:

***“...la parte demandada ha dejado de cumplir con toda y cada una de sus obligaciones de pago contraídas con el acreditante, a pesar de los múltiples requerimientos extrajudiciales y judiciales que la parte actora ha realizado en el domicilio de la garantía hipotecaria, y en el domicilio que se le indicó en el requerimiento de pago, habiéndose generado a su cargo las cantidades reclamadas en el capítulo de prestaciones de esta demanda, las cuales son resultado de las fórmulas, términos, porcentajes, comisiones y mecanismos pactados en las cláusulas del contrato de crédito base de la acción, razón por la cual se reclama el pago de los cargos generados correspondientes a los meses de marzo del año 2013 al mes de mayo del año 2019 es decir, que adeuda a la fecha de corte del estado de cuenta 74 (setenta y cuatro) pagos mensuales (MENSUALIDADES)...”***

Para demostrar lo anterior, consta en autos el estado de cuenta emitido por el C.P. [REDACTED], instrumental privada que adquiere pleno valor probatorio, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito a efecto de demostrar los saldos resultantes a cargo del enjuiciado, pues no obstante de haber sido objetado por la contraparte, éste únicamente aportó a juicio la prueba confesional, la cual no le resultó benéfica puesto que la parte actora confirmó lo manifestado en su escrito inicial de demanda, aunado a que este medio convicción no resulta idóneo para destruir la certeza de la documental en mención; además se reitera que en el desahogo de la prueba confesional a cargo del demandado, éste contestó de forma afirmativa a todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, consistiendo la pregunta trigésima sexta en lo siguiente:

***“Trigésima Sexta.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que incumplió con los pagos correspondientes desde el mes de marzo del año 2013, hasta el correspondiente mes de mayo del año 2019.”***

Confesión judicial de pleno valor probatorio con fundamento en el artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles. Así pues tenemos que del contrato base de la acción se advierte que el pasivo procesal se obligó al cumplimiento de lo pactado en dicho instrumento, concretamente a las cláusulas transcritas con anterioridad y de donde emana la obligación de pago; en vista de lo anterior, se tiene por demostrado el impago de las amortizaciones reclamadas al demandado y que la parte actora le imputa en la demanda, pues es de explorado derecho que la carga probatoria de pago, corresponde al deudor, y no al acreedor quien afirma que se le adeuda las mensualidades vencidas y no pagadas a partir del mes de marzo del año 2013, según consta en el estado de cuenta ofrecido por el demandante, consecuentemente han quedado debidamente acreditados los hechos y elementos constitutivos de la acción deducida por la parte actora, cumpliendo con la carga procesal impuesta en el artículo 277 de Nuestro Enjuiciamiento Civil. Resultan aplicables las ejecutorias de la Sexta Época emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que establecen lo siguiente:

**Registro digital:** 392432

**Instancia:** Tercera Sala

**Sexta Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** 305

**Fuente:** Apéndice de 1995.

Tomo IV, Parte SCJN, página 205

**Tipo:** Jurisprudencia

**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.

**Registro digital:** 800226

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Octava Época**

**Materia(s):** Civil

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación.

Tomo I, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1988, página 458

**Tipo:** Aislada

**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.-** No obstante que la parte actora demostró los hechos y elementos constitutivos de la acción, se procederá al estudio de las excepciones y defensas opuestas por el demandado, a fin de dilucidar si con ellas logra destruir la acción.

**Excepción de Incompetencia por Declinatoria.** Mediante resolución de fecha veintiséis de enero del año dos mil veintitrés, pronunciada dentro del Toca Civil número [REDACTED], por los C. Magistrados integrantes de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, se declaró infundada con base en los argumentos jurídicos expuestos.

**Excepción de Nulidad Absoluta,** en la cual refiere el excepcionante que *el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria que la parte actora exhibe en su escrito inicial de demanda está afectado de nulidad absoluta en virtud de contravenir la prohibición expresa en el artículo 106 Fracción XVII de la Ley de Instituciones de Crédito al momento de su celebración, ello por la disposición contractual pactada en un término de veinticinco años.*

Al respecto resulta importante precisar que el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, base

de la acción, fue celebrado en fecha [REDACTED], y no obstante que de las cláusulas financieras, en específico en la cláusula octava, se estableció que el plazo máximo del crédito sería de veinticinco años, sin embargo los dispositivos legales que refiere el pasivo procesal fueron transgredidos ya habían sido reformados al momento de la celebración del contrato de apertura mediante la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del cuatro de Junio del año 2001, por lo anterior es evidente que **la excepción en estudio resulta improcedente.**

**Excepción de Improcedencia de la Acción y de la vía Especial Hipotecaria intentada por la parte actora,** en la cual refiere que *de conformidad con la naturaleza del contrato de apertura de crédito y de calidad de comerciante de la institución crediticia de origen, el presente asunto debe de regirse por el Código de Comercio y las Leyes Federales;* argumentos que de igual forma devienen improcedentes en razón de que tal y como se expuso en los considerando II relativo a los Presupuestos procesales previos al proceso, la Suscrita es competente para conocer el presente negocio, como para decidir el fondo, de conformidad con los artículos 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; 57 y 59 de la Constitución Política del Estado de Baja California y acorde a la resolución dictada dentro del Toca Civil [REDACTED] de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, en la cual declaró infundada la excepción de incompetencia hecha valer por el pasivo procesal.

**Excepción Genérica de Falta de Acción y de Derecho por la parte actora para instaurar en nuestra contra la acción hipotecaria que nos ocupa,** consistente en que *la parte actora carece de acción y derecho para instaurar la presente acción, toda vez que no cumple con los requisitos de procedibilidad que para el ejercicio de las acciones le impone el artículo 1ro del Código de Procedimientos Civiles,* excepción que resulta **improcedente**, pues del contenido del numeral 457 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se desprende que para el ejercicio de la acción

hipotecaria se requiere únicamente que el contrato de hipoteca conste en escritura pública o documento privado, según corresponda, que esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados, lo que la accionante acreditó con los documentos exhibidos con su escrito inicial de demanda, pues al mismo acompañó el contrato de apertura de crédito base de la acción, consistente en la escritura pública número [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público [REDACTED] de esta municipalidad, así como el certificado de inscripción, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, entre otros documentos, con lo que se comprueba que la parte actora cumple con lo dispuesto en el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles para exigir el pago de las prestaciones reclamadas.

**Excepción de Falta de Legitimación Activa por parte de la Institución actora para instaurar en nuestra contra la acción hipotecaria**, la cual básicamente hizo consistir en que la parte actora carece de legitimación activa para instaurar en nuestra contra la acción hipotecaria, en virtud de que la parte promovente carece de titularidad de los derechos del contrato de apertura de crédito base de la presente acción, **estos argumentos resultan del todo improcedentes** en razón de que en el considerando II romano del presente fallo fueron examinados los presupuestos procesales previos al proceso en cuanto a los sujetos del proceso, en el cual se concluyó que la parte actora se encuentra plenamente legitimada para reclamar las prestaciones que refiere en su escrito de demanda, ello en atención a que el C. [REDACTED], acreditó estar facultado para deducir la acción hipotecaria, en razón del contrato de Fideicomiso irrevocable de Administración, Fuente de Pago, identificado con el número [REDACTED], celebrado por la acreditante [REDACTED] en su carácter de [REDACTED], por otra parte como fideicomisaria en primer lugar “[REDACTED]”, por su propio derecho y en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso identificado

como [REDACTED] ([REDACTED]), como fideicomisaria en segundo lugar “[REDACTED]”, [REDACTED], y por último como **Fiduciario** “[REDACTED]”, [REDACTED], en el cual la [REDACTED] *cedió a favor del Fiduciario la propiedad y titularidad de los Derechos de Créditos, dentro de los cuales se encontraba el crédito hipotecario otorgado al hoy demandado [REDACTED]*, lo que se corrobora con la escritura pública número [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público [REDACTED] de la ciudad de Culiacán Rosales, municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa, que exhibió el activo procesal en copia certificada; así mismo exhibió copia certificada de la escritura pública número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público [REDACTED] de la ciudad de México, de la cual se advierte el *Contrato de Cesión Onerosa, sobre diversos créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos, incluido el otorgado al pasivo procesal*, celebrado entre “[REDACTED]”, [REDACTED], **única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Número [REDACTED], como cedente**, con la Sociedad Mercantil denominada “[REDACTED]” **como cesionario**; por último, exhibió primer testimonio relativo a la escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la Fe del Notario Público [REDACTED] de esta ciudad, relativa al *Contrato de Cesión de Derechos de Crédito y Litigiosos*, respecto del crédito que nos ocupa, celebrado entre “[REDACTED]”, **en su calidad de cedente** con [REDACTED], **como cesionario**, quedando **éste último como parte actora en el presente asunto**; documentales públicas que adquirieron pleno valor probatorio en términos del artículo 405 del Código de Procedimientos Civiles; concluyéndose por lo anterior la legitimidad de la parte actora para reclamar las prestaciones que exigidas, motivo por el cual se reitera la improcedencia de la excepción en estudio.

Visto que las excepciones opuestas por la pasivo procesal resultaron improcedentes, en su oportunidad deberá declararse procedente la acción ejercitada y condenarlo al pago de las prestaciones reclamadas.

**VII.- Costas.-** Con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles se condena al demandado [REDACTED] a pagar a favor de la parte actora, los gastos y costas que se originen en la presente instancia y que sean cuantificados y justificados en ejecución de sentencia en términos de la Ley de Aranceles del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por 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**, en la que la parte actora [REDACTED] probó los hechos constitutivos de su acción, y el demandado [REDACTED] no acreditó lo de sus excepciones.

**SEGUNDO.-** Se decreta el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido y en consecuencia se condena a [REDACTED] a pagar a la parte actora [REDACTED], la cantidad de **186,984.62 UDIS (CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTAS OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de adeudo de capital, por su equivalencia en pesos moneda nacional determinado el importe de los citados pesos por el valor que dicha unidad tenga en la fecha en que se efectúe el pago, y que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; la cantidad de **1,374.34 UDIS (UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)** por concepto de saldo de intereses ordinarios, vencidos al día 06 de mayo del año 2019, y los que se sigan venciendo hasta que la parte demandada haga el pago total del crédito básico de la acción, por su equivalencia en pesos,

moneda nacional, determinado el importe de los citados pesos por el valor que dicha unidad tenga en la fecha en que se efectúe el pago, y que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; así como la cantidad de **152,612.00 UDIS (CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DOCE UNIDADES DE INVERSION) por concepto de saldo de los intereses moratorios**, generados del 2 de marzo del año 2013 al 6 de mayo del año 2019; y los que se sigan venciendo hasta que la parte demandada haga el pago total del crédito básico de la acción, por su equivalencia en pesos, moneda nacional, determinado el importe de los citados pesos por el valor que dicha unidad tenga en la fecha en que se efectúe el pago, y que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, cuyos importes habrán de determinarse en ejecución de sentencia.

**TERCERO.-** Se concede al demandado un término de **CINCO DIAS** para que cumpla voluntariamente con la presente sentencia, contados a partir de que cause ejecutoria la misma y en caso de que no lo haga, procédase al trance y remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora.

**CUARTO.-** Con fundamento en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, **se condena al demandado** a pagar a la parte actora los gastos y costas que se hayan ocasionado con motivo de la tramitación del presente juicio, siempre y cuando sean liquidados en ejecución de sentencia.

**QUINTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo acordó y firma electrónicamente la **C. Jueza Quinto de lo Civil, Licenciada OLIVIA EDITH CORTEZ COVARRUBIAS**, ante la **Secretaria de Acuerdos Licenciada CYNTHIA RODRÍGUEZ CASTORENA**, 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.

FECHA DE 30 DE MAYO DE 2025 SE HIZO LA  
PUBLICACIÓN DE LEY. 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