

EXPEDIENTE NÚMERO 901/2023

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A TRECE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S para dictar **sentencia definitiva** de los autos del expediente número **901/2023** relativos al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** seguido por el [REDACTED], en contra [REDACTED], y;

RESULTANDO:

I.- Que mediante escrito presentado el día siete de junio, veinte de julio, quince de septiembre, diecinueve de octubre y seis de diciembre todos del año dos mil veintitrés, ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil de éste Partido Judicial y turnado a este Juzgado, comparecieron ante esta presencia Judicial los Licenciados [REDACTED], en su carácter de apoderados legales de [REDACTED], personalidad que acreditaron y se les reconoció en el juicio en mérito de las documentales públicas que para tal efecto exhibieron, demandando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- 1.- Se declare el vencimiento anticipado del Contrato de apertura de Crédito simple con garantía Hipotecaria, de fecha 06 de junio de 2014, conforme a la Cláusula Décima Tercera denominada vencimiento anticipado, y que más adelante se detallará, facilitándose mi representada para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito.
- 2.- El pago total del crédito otorgado por mi representada con motivo del vencimiento anticipado del contrato con sus anexos que la hipoteca garantiza en los términos del Artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, que se contienen en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria de fecha 06 de junio de 2014, y que más adelante se detallaran, otorgado al cliente, o deudor principal, a que más adelante se hará referencia; para cubrir las prestaciones que se reclaman en el proemio de esta demanda, o en su defecto;

3.- La venta Judicial en los términos del artículo 557 del código de procedimientos civiles para el Estado de Baja California y 2760 del Código Civil para el Estado de Baja California, del bien Hipotecado a favor de mi representada consiste en:

CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO 19219 DE LA CALLE CIRCUITO MONTES OLIMPOS Y QUE SE ENCUENTRA EDIFICADA SOBRE EL LOTE 53, DE LA MANZANA 38, DEL FRACCIONAMIENTO "LOMA DORADA" DE ESTA CIUDAD, INMUEBLE QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE PRIVATIVA DE 129.132 M2, Y QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE EN VEINTE METROS CON LOTE CINCUENTA Y DOS;

AL SUR, EN VEINTE METROS CON LOTE CINCUENTA Y CUATRO;

AL ESTE, LÍNEA CURVA DE SIETE METROS TRECE MILÍMETROS CON EL CIRCUITO MONTES OLIMPOS; Y

AL OESTE, LÍNEA CURVA DE CINCO METROS NOVECIENTOS MILÍMETROS CON LOTE CUARENTA Y NUEVE.

Y, con el producto de la venta del inmueble anteriormente descrito, se paguen las prestaciones que en los siguientes incisos reclama mi representada con motivo del vencimiento anticipado, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha 06 de junio de 2014, celebrado entre los hoy demandados y mi representada en la Escritura Pública número 9,832, volumen 341 del Notario Público número 20 Lic. Rodrigo González Quiroz, en ejercicio en esta ciudad de Tijuana, Baja California.

4.- El pago de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]), cantidad calculada hasta el día 23 DE MARZO DE 2023, por concepto de Saldo de Insoluto, por lo que, es procedente la reclamación de la cantidad que deriva del adeudo contraído con mi representada en virtud del Contrato base de la acción, otorgado en Escritura Pública Número 9,832, Volumen 341 del Notario Público Número 20 LIC. RODRIGO GONZÁLEZ QUIROZ, en ejercicio en esta Ciudad, la referida cantidad se encuentra integrada en el Estado de Cuenta expedido por el Contador Facultado de mi representada mediante "SALDO DEL CRÉDITO".

5.- El pago de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de INTERESES ORDINARIOS calculados hasta el día 23 DE MARZO DE 2023, más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio, y que serán cuantificadas en ejecución de sentencia en los términos del contrato base de la acción, y conforme a las bases de ejecución que su Señoría establezca en la Sentencia.

6.- El pago de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de INTERESES MORATORIOS calculados

hasta el día 23 DE MARZO DE 2023, más los intereses moratorios que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio, y que serán cuantificadas en ejecución de sentencia en los términos del contrato base de la acción, y conforme a las bases de ejecución que su Señoría establezca en la Sentencia.

7.- El pago de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de SEGUROS, calculado hasta el día 23 DE MARZO DE 2023.

8.- Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 460 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Baja California, se requiera a la parte demandada para que en el momento del emplazamiento acepten el cargo de depositario judicial de la finca hipotecada, apercibiéndoles que para en el caso de no hacerlo en un término de 72 horas entreguen desde luego la tenencia material de la finca al actor "BANCO NACIONAL DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX.

9.- El pago de Gastos y Costas Judiciales que se originen con motivo de la tramitación de la presente demanda.

Manifestaron al efecto los hechos y consideraciones de derecho que consideraron oportunas.

II.- Una vez subsanadas las prevenciones, fue admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar a la parte demandada para que en el término de ley produjeran su contestación a la demanda y se les citó a la audiencia de conciliación pruebas y alegatos; lo cual se efectuó en términos de ley mediante la publicación de **edictos** y sin haber producido su contestación a la demanda iniciada en su contra dentro del término para ello concedido, a petición de la parte actora, se les tuvo por acusada la rebeldía en que incurrieron, ordenándose que las subsecuentes notificaciones le surtieran efecto por medio de Boletín Judicial; mediante proveído que antecede se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Que de acuerdo con lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con

las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II.- El Suscrito Juzgador es **competente** para conocer este litigio en observancia al artículo **157** fracción **II** del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que, como se advierte de la cláusula trigésima cuarta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria –*ver foja 51 reverso*, los contratantes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes en esta ciudad, renunciando al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración del contrato pudiera corresponderles; por lo que la parte actora eligió esta jurisdicción que resulta ser donde se ubica el inmueble materia de la escritura, se sostiene la competencia para conocer del presente asunto.

Por lo que hace a la vía **especial hipotecaria**, ésta resulta procedente, debido a que la parte actora al instaurar su demanda, la sustenta en el primer testimonio de la escritura pública número 9,832 del Volumen 341 de fecha seis de junio del año dos mil catorce, otorgada ante la fe del Licenciado Rodrigo Gonzalez Quiroz, Titular de la Notaría Pública Número Veinte de esta Municipalidad; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo Partida número 5916962, Sección Civil, de fecha 30 de junio del 2014, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado entre [REDACTED] como acreditante y el demandado [REDACTED] como acreditado, con el consentimiento de su cónyuge la señora [REDACTED] como obligado solidario, visibles a fojas 42-53.

Documentales con los cuales se acredita la relación contractual existente entre la parte actora y la parte demandada; de todo lo cual se concluye en la procedencia de la vía especial hipotecaria seguida

en este juicio, puesto que de ese acto jurídico se desprenden las exigencias del precepto **457** de la Ley Adjetiva de la Materia, aunada la circunstancia de que se exhibió el certificado de gravámenes exigido por su diverso numeral **459**, y en el entendido que los documentos en cuestión son de valor probatorio pleno al tenor de los artículos **328** y **408** del Código Procesal Civil.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, ésta se encuentra debidamente acreditada, toda vez que los Licenciados Marco Antonio Platero Zazueta y Marco Antonio Platero Ramirez, exhibieron copia certificada del instrumento público 113,076, volumen 1,961 de fecha veintidós de agosto del año dos mil veintitrés, ante la fe del Notario Público número 223 y notario 246 de la Ciudad de México, por virtud de la cual se les reconoció la personalidad con que comparecieron a juicio en su calidad de apoderados legales de la moral accionante. Por lo que hace a la parte demandada, son personas físicas que se abstuvieron de comparecer a juicio, por lo que no fue debatida la capacidad de ninguno de los litigantes.

III.- En la especie, la parte actora le reclama a los demandados [REDACTED] el pago de la cantidad de ***** ***** ***** *** ***** ***** * **** ***** ***** ****, por concepto de **Saldo de Insoluto**, así como las restantes prestaciones que describe en la demanda, que -dice- le adeuda con motivo del acto jurídico fundatorio de la acción, no obstante que habiendo recibido el crédito correspondiente y habiéndose obligado a pagarlo en la forma y términos que se contienen en el contrato aludido, se abstuvieron de cumplir con esa obligación.

IV.- Consecuentemente se emerge al análisis de la acción intentada, por lo que al respecto tenemos que el Código Civil prevé en su artículo **2760**: *“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.”* A su vez el Código de Procedimientos Civiles regula en su artículo **12**: *“Se intentará la acción hipotecaria para*

constituir, ampliar y registrar hipoteca; o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y en su caso, contra los otros acreedores. Cuando después de registrar la demanda cambiare el dueño o poseedor jurídico del predio, con este continuará el juicio.” Así mismo el diverso numeral **457** de la misma Codificación norma: “Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto el pago o 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 documento privado, según corresponda que esté 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.” Fundamentos jurídicos que nos dan la pauta para establecer los elementos necesarios para la procedencia de la acción hipotecaria.

En tales condiciones, tenemos que la parte actora para demostrar la existencia del crédito hipotecario otorgado, exhibió como documentos base de su acción, primer testimonio de la escritura pública número 9,832, volumen 341 de fecha seis de junio del año dos mil catorce, pasada ante la fe de la Notaría Pública número veinte de ésta ciudad, la cual contiene entre otros, la formalización del **contrato apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria** celebrado entre [REDACTED], en su carácter de acreditante, y el demandado [REDACTED], como acreditado con el consentimiento de su conyuge [REDACTED], otorgando la institución crediticia un **crédito con interés y garantía hipotecaria** por la cantidad de [REDACTED], misma que la acreditada se obligó a destinar a la adquisición de la vivienda ubicada en [REDACTED] e inmueble identificado como *lote 53 manzana 38, del Fraccionamiento Loma Dorada de esta ciudad*, **constituyendo** la parte demandada, como garantía al pago del cumplimiento del crédito otorgado, hipoteca en primer lugar y grado a favor de [REDACTED] sobre la vivienda

previamente descrita, según se evidencia de la Cláusula Décima Quinta, del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, *-ver foja 47 reverso-*, en la cual se pactó lo siguiente:

“...DÉCIMA QUINTA.- GARANTIA HIPOTECARIA.- El Cliente y su cónyuge la señora [REDACTED], para garantizar todas y cada una de las obligaciones que el primero contrae en virtud del presente Contrato, constituyen hipoteca especial, expresa en el lugar y grado que corresponda, a favor de Banamex sobre el Inmueble...”

Así mismo, exhibió el **certificado de inscripción** *-visible a fojas 31-32-* de donde se desprende que la escritura pública en que consta el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad bajo partida número 5916962, de sección civil de fecha 30 de junio del 2014; **documentales públicas** a las que se les otorga pleno valor probatorio para evidenciar la relación contractual crediticia existente entre los sujetos procesales, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **322 y 405** del Código Procesal Civil, quedando así por acreditado que efectivamente la parte demandada celebro el acto jurídico que dio inicio a este juicio con la moral.

Demostrada la veracidad de la celebración del acto jurídico base de la acción, se procede al análisis de la **existencia de la entrega y recepción de la cantidad otorgada a la acreditada**, por lo que de la lectura de la **cláusula segunda, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción** *-ver foja 45-*, se desprende lo siguiente:

“...SEGUNDA.- APERTURA DE CRÉDITO. Banamex conviene en otorgar y poner a disposición del Cliente un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de [REDACTED], obligándose el Cliente a destinar las cantidades que disponga del Crédito para el pago total del Pasivo Hipotecario y para el pago de los gastos que, en su caso, se mencionen en la cláusula denominada "Disposición del Crédito". El Cliente manifiesta expresamente que una vez pagado el Pasivo Hipotecario, no tendrá obligación adicional

alguna derivada del Crédito Original. En el importe del Crédito no quedan comprendidos los intereses, gastos, primas de seguros y demás accesorios legales que el Cliente deba cubrir a Banamex, conforme a lo pactado en el Contrato, salvo por los gastos que, en su caso, se especifiquen en la cláusula denominada "Disposición del Crédito..."

Establecido lo anterior, se advierte que efectivamente la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] dispusieron de la cantidad de [REDACTED], a la fecha de firma de la escritura a que se refiere el contrato de otorgamiento de crédito base de la acción.

Por su parte, el apoderado legal de la moral accionante, señaló que los demandados, incumplieron con sus pagos correspondientes a partir del **mes de febrero del año 2021**; motivo por el cual se actualiza la causal de vencimiento anticipado estipulado en la cláusula décima tercera, inciso a), del contrato base de la acción, remitiéndonos al efecto al **estado de cuenta certificado** expedida por el contador facultado de su representada, *visible a folios 65-67 de actuaciones.*

Así pues, del contenido de la **cláusula décimo tercera** del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, denominada "**vencimiento anticipado**" se advierte que entre otras, la acreditante sin necesidad de declaración judicial podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, siendo exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, si la parte acreditada no pagaba puntual e íntegramente por causas imputables a ella, cualquier cantidad por concepto pagos mensuales cualquier otra cantidad conforme al contrato base de la acción.

Luego, del estado de cuenta al cual nos remite el apoderado de la demandante, se advierte que efectivamente los demandados fueron omisos en pagar puntualmente las mensualidades que indicó en sus hechos.

Ahora, una vez analizada el **estado de cuenta certificado** expedido por el contador facultado por la parte actora, es de concederle valor probatorio pleno, debido a que no fue objetado por la parte demandada ni se encuentra contradicha con diverso material probatorio, con sustento en los artículos **330** y **408** del Código Procesal Civil.

En ése contexto, es indudable que en el caso concreto se actualizó la causal prevista en la cláusula décima tercera del contrato fundatorio de la acción, para dar por vencido anticipadamente el crédito otorgado haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado y accesorios, toda vez que los demandados **incumplieron** con el pago de las amortizaciones que refiere el apoderado legal de la parte actora, pues como quedó previamente asentado, la demandante acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada y hechos en que se funda.

Robustece lo anterior, la **confesión ficta** en que incurrieron es pasivos procesales al no haber comparecido a juicio dentro del término legal que les fue concedido y por lo cual se les tuvo por ciertos y confesos de la celebración del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, así como la disposición del numerario descrito y la omisión del pago relativo a las mensualidades que refiere el apoderado legal de la moral actora, confesión a la cual se le concede valor probatorio pleno, en términos de los numerales **396** y **400** del Código de Procedimientos Civiles.

V.- Así las cosas, se pasa al análisis del sumario para establecer si los enjuiciados cumplen con esa obligación procesal que se les impone, estableciéndose que no lo hacen puesto que no contestaron la demanda, no opusieron excepciones, no ofrecieron pruebas ni se apersonaron al juicio, y por tal razón debe dictarse sentencia favorable a los intereses de la actora y adversa a los de los antes mencionados, que los **condena** al pago de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED].), cantidad calculada hasta el día 23 de marzo de 2023, por concepto de Saldo de Insoluto acuerdo a la

certificación contable expedida por el Contador Facultado, cantidad que en su momento será actualizada en ejecución de sentencia; la cantidad de [REDACTED]), por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, de acuerdo a la certificación contable expedida por el Contador Facultado, cantidad que en su momento será actualizada en ejecución de sentencia; la cantidad de [REDACTED]), por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, de acuerdo a la certificación contable expedida por el Contador Facultado, cantidad que en su momento será actualizada en ejecución de sentencia; la cantidad de [REDACTED]), por concepto de **SEGUROS**, de acuerdo a la certificación contable obrante en autos, cantidad que en su momento será actualizada en ejecución de sentencia; y en el evento de que no cumplan con lo antes determinado en el término que se les concede para ello, debe decretarse el trance y remate del bien hipotecado por los antes mencionados para que con su producto se haga pago a la actora.

COSTAS. De conformidad con el artículo 141 del Código Procesal Civil, se condena a la parte demandada a pagar a la moral actora, los **gastos y costas** que el presente juicio origine, cuya liquidación se realizará en ejecución de sentencia, en los términos de la Ley de Aranceles del Estado.

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 el que la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada quien no compareció al mismo.

SEGUNDO. Se declara **vencido anticipadamente** el plazo concedido a la parte demandada para el pago del capital y sus accesorios en el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria** de fecha **seis de junio del año dos mil catorce**, base de la acción.

TERCERO. Se condena a la parte demandada [REDACTED] a pagarle a la actora [REDACTED] la cantidad de [REDACTED] que la **condena** al pago de la cantidad de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]), cantidad calculada al 23 de marzo de 2023, por concepto de Saldo de Insoluto, de acuerdo a la certificación contable expedida por el Contador Facultado, cantidad que en su momento será actualizada en ejecución de sentencia; la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, calculado al 23 de marzo de 2023, de acuerdo a la certificación contable expedida por el Contador Facultado, cantidad que en su momento será actualizada en ejecución de sentencia; la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, calculado al 23 de marzo de 2023 de acuerdo a la certificación contable expedida por el Contador Facultado, cantidad que en su momento será actualizada en ejecución de sentencia; la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **SEGUROS**, calculado al 23 de marzo del 2023 de acuerdo a la certificación contable obrante en autos.

CUARTO. Se condena a la parte demandada a pagar a la actora, los gastos y costas del juicio originados en esta instancia y que legalmente se cuantifiquen en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se concede a la parte demandada [REDACTED] el término de **cinco días** a fin de que dé cumplimiento voluntario a esta resolución, debiéndose, en caso contrario, de procederse a su ejecución, mediante el trance y remate del bien hipotecado por la antes mencionados, para que con su

producto se realice el pago a la parte actora.

SEXO. Publíquense los puntos resolutive de esta sentencia **por dos veces, de tres en tres días**, en uno de los periódicos locales de mayor circulación en esta ciudad, a elección del interesado y ejecútese la misma hasta pasados tres meses computados a partir de la última publicación que se haga, en los términos del artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S Í, definitivamente juzgando lo resolvió y firma el **JUEZ SEXTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, LICENCIADO MARCO ARTURO MORALES VALENZUELA**, ante su **SECRETARIO DE ACUERDOS, LICENCIADO PEDROMAR MEDINA RUIZ**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12 y 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

MAMV/pmr/cpi

En el número **15157** del Boletín Judicial de fecha **29 Enero 2026** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.