

**JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 523/2022**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y;

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

1.- Que mediante escrito presentado en fecha diecinueve de abril del dos mil veintidós, compareció ante éste Juzgado [REDACTED], demandando en la vía Especial Hipotecaria a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

“A. Que se declare el **VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL PAGO DEL CREDITO QUE SE LE OTORGÓ MEDIANTE EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, y como consecuencia le reclamo el pago **TOTAL DEL ADEUDO por la cantidad de 396,203.82 UDIS (TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTAS TRES PUNTO OCHENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN) equivalente en moneda nacional a \$ 2,494,699.30 MXN (DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 30/100 MXN) al día siete (07) de octubre de dos mil diecinueve (2019), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, en el Diario Oficial de la Federación publicado**

en fecha veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), cantidad total del adeudo que comprende los siguientes conceptos:

A.1. ADEUDO DE CAPITAL, la cantidad de 193,029.08 UDIS, equivalente en moneda nacional a \$ 1,215,408.56 MXN (UN MILLÓN DOSCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 56/100 MXN), al día siete (07) de octubre de dos mil diecinueve (2019), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación.

A.2. SALDO DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS, la cantidad de 1,232.17 UDIS, equivalente en moneda nacional a \$ 7,758.36 MXN (SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 36/100 MXN), vencidos al primero (01) de septiembre del año dos mil diez (2010), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación.

A.3. SALDO COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN VENCIDA, la cantidad de 252.55 UDIS, equivalente en moneda nacional a \$ 1,590.18 MXN (MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS 18/100 MXN), vencida al primero (01) de septiembre del año dos mil diez (2010), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación.

A.4. SALDO COMISIÓN POR COBERTURA VENCIDA, la cantidad de 91.15 UDIS, equivalente a \$ 573.92 MXN (QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 92/100 MXN) vencida al primero (01) de septiembre del año dos mil diez (2010), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación.

A.5. SALDO DE SEGUROS VENCIDOS, la cantidad de 60.45 UDIS, equivalente a \$ 380.62 MXN (TRESCIENTOS OCHENTA PESOS 62/100 MXN) vencidos al primero (01) de septiembre del año dos mil diez (2010), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de

México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación.

A.6. SALDO DE LOS INTERESES MORATORIOS, la cantidad de 201,538.42 UDIS, equivalente a \$ 1,268,987.66 MXN (UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 66/100 MXN) calculados desde el dos (02) de septiembre de dos mil diez (2010) y hasta el siete (07) de octubre de dos mil diecinueve (2019), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación.

B. El pago de los INTERESES MORATORIOS QUE SE SIGAN GENERANDO, a partir del día ocho (08) de octubre de dos mil diecinueve (2019) a la fecha, por la tramitación del presente asunto y hasta la total liquidación del adeudo.

C. Para el caso de que no sea pagada la totalidad de las prestaciones que anteceden actualizadas hasta la fecha de la liquidación, se reclama LA VENTA Y/O REMATE JUDICIAL DEL INMUEBLE OTORGADO EN GARANTÍA HIPOTECARIA identificado como; UNIDAD 24, CONDOMINIO PRIVADA ESMERALDA, CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 12-C, DE LA MANZANA 326, DEL FRACCIONAMIENTO CUESTA BLANCA, DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, DE CONSTRUCCIÓN 76.00 M2, DE ESTACIONAMIENTO 22.326 M2, INDIVISO 3.606%, PRIVATIVA 147.250 M2, clave catastral TC-326-434, garantía inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana en las Partidas 5599751 y 5599752, Sección civil, de fecha veintinueve (29) de mayo de dos mil ocho (2008), a nombre del demandado [REDACTED].

D. EL pago de los gastos y costas que se origin con motivo de la tramitación del presente juicio..”

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

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento de Ley al demandado, para que en el término de CINCO DIAS produjera su contestación, por lo cual, en fecha quince de agosto del dos mil veintitrés, se llevó a cabo el emplazamiento con el demandado, posteriormente, mediante acuerdo del día siete de septiembre del dos mil veintitrés, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió la pasivo procesal con sus consecuencias legales y con lo cual se les tuvo por presuntamente confeso de los hechos que como propios se les atribuyen en la demanda, y se citó a las partes para oír **Sentencia Definitiva**, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse

decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la tesis de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4°.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

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

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; así como en lo establecido en el contrato base de la acción, y por lo que respecta a las partes contendientes, específicamente a la parte actora, a efecto de acreditar que le asiste el derecho y la legitimación activa en el presente juicio exhibe diversas documentales públicas de la secuencia de las cesiones que se han llevado a cabo con relación al crédito otorgado al demandado, mismas que a continuación se señalan:

A través de la escritura pública número 116,174 del volumen 2.704, de fecha dieciocho de octubre del dos mil siete, del protocolo de la Notaria Pública número Tres de esta ciudad, se hizo constar el I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una Primera Parte como vendedora "PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el licenciado José Gildardo Mayoral Mayoral; y por una Segunda Parte como "PARTE COMPRADORA", el señor [REDACTED], por su propio derecho;- II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran [REDACTED], SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a la que en lo sucesivo se nombrará como LA ACREDITANTE, representada por su apoderado el señor Licenciado Carlos Parra Félix, y por la otra parte el señor [REDACTED], en lo personal y por su propio derecho, a quien para los efectos de este contrato se le

denominará EL ACREDITADO. III.- EL OTORGAMIENTO DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR, que realiza el señor [REDACTED], en favor de la [REDACTED], SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, representado en este acto por [REDACTED], SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, por conducto de su apoderado licenciado Carlos Parra Félix. IV.- EL OTORGAMIENTO DE GARANTIA HIPOTECARIA EN SEGUNDO LUGAR, que realiza el señor [REDACTED], en favor de [REDACTED], SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representada en este acto por su apoderado licenciado Carlos Parra Félix. V.- EL CONTRATO DE COBERTURA, que celebran por una parte [REDACTED], SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a quien en lo sucesivo se nombrará como LA OTORGANTE, representada por su apoderado licenciado Carlos Parra Félix; y por la otra parte el señor [REDACTED], en lo personal y por su propio derecho, a quien para los efectos de este contrato se le denominará EL BENEFICIARIO.-.

Seguidamente a través de la escritura pública número 109,594 del libro 2,449, de fecha trece de marzo del dos mil quince, del protocolo de la Notaria Pública número Treinta de esta ciudad, se hizo constar el: A.- FIDEICOMISO. - Con fecha veintidós de diciembre de dos mil nueve, "[REDACTED]", SOCIEDAD ANÓNIMA CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como fideicomitente "[REDACTED]", SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO ("SHE por su propio derecho y en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda ("FOVI") como fideicomisarias en primer lugar "[REDACTED]

██████████", SOCIEDAD ANON IMA DE CAPITAL VARIABLE, como fideicomisaria en segundo lugar, "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA, como fiduciario firmaron el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número "F/262323" (F DIAGONAL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTITRES), (el "Fideicomiso"), por virtud del cual entre otros asuntos, la FIDEICOMITENTE transmitió a dicho fideicomiso la "Cartera SHF/FOVI" (según este término se definen en el mismo Fideicomiso). A su vez en esa misma fecha "██████████ ██████████", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y EL FIDUCIARIO suscribieron un contrato de prestación de servicios de administración y cobranza respecto de los activos del Fideicomiso (en lo sucesivo, el "Contrato de Administración") .

De dicho contrato copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: "...SEGUNDA. CONSTITUCION. La FIDEICOMITENTE en este acto constituye un fideicomiso irrevocable de administración y garantía transmitiendo propiedad al FIDUCIARIO para los fines aquí previstos la cantidad de \$1.00 (un peso 00/100 M.N.)e misma que FIDUCIARIO recibe, otorgando en este instrumento el recibo más amplio que en derecho proceda, y se compromete a depositar en la Cuenta del Fideicomiso. - El FIDUCIARIO acepta en este acto su cargo, protestando su fiel y leal desempeño. El FIDEICOMISO que se constituye mediante el presente instrumento será de carácter irrevocable y, en consecuencia, solamente podrá ser dado por terminado en los términos y de conformidad con lo estipulado en el presente Contrato. TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO - Son partes del presente Fideicomiso: FIDEICOMITENTE: ██████████, S.A. de C. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

FIDEICOMISARIAS EN PRIMER LUGAR: [REDACTED]

[REDACTED], Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca Desarrollo, Y/o [REDACTED], S.N.C. Institución

de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda. -

FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR: ABC Servicios y Consultoría, S.A. de C.V. FIDUCIARIO: HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

Por otro lado, mediante escritura pública número 31,075, del Volumen 1,294, de fecha diez de julio del dos mil diecinueve, del protocolo de la Notaría Pública Número Veinte de esta ciudad, se hizo constar lo siguiente: PROFESIONALES CORPORATIVOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien a su vez es apoderada de la empresa [REDACTED]

[REDACTED]", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y; - B). - La señora [REDACTED], por su propio derecho, quienes me

dijeron: - Que solicitan los servicios del suscrito Notario a fin de firmar y ratificar en mi presencia el documento que me exhiben y reconocer como propias y de su puño y letra las firmas que lo calzan. Por no existir impedimento legal alguno, accedo a su

petición.- DOCUMENTO EXHIBIDO.- El suscrito Notario hago constar que los comparecientes me exhiben en (2) TANTOS, un documento constante de 7 (siete) hojas útiles, tamaño carta, utilizadas únicamente por su anverso, el cual consiste en un

CONTRATO DE CESION DE DERECHOS CREDITO Y LITIGIOSOS, de fecha nueve de julio de dos mil diecinueve, respecto al inmueble identificado como: LA UNIDAD PRIVATIVA NÚMERO 24, DE LA CALLE ESMERALDA, CON UN INDIVISO EQUIVALENTE AL

3.606% EN TOTAL DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO "PRIVADA ESMERALDA" DEL FRACCIONAMIENTO "CUESTA BLANCA" SECCIÓN "LOMA BLANCA" DE LA DELEGACIÓN DE SAN ANTONIO DE LOS BUENOS, EN ESTA CIUDAD, mismo en el que

expresan su conformidad y aceptan lo plasmado en dicho documento.

Dentro del mismo contiene la CESIÓN DE DERECHOS Y LITIGIOSOS, que celebran por una parte la empresa [REDACTED], SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por la empresa [REDACTED], SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el ING. [REDACTED], por la otra parte en lo personal y por su propio derecho [REDACTED], a quien en lo sucesivo se le podrá denominar como "EL CESIONARIO". con el objeto de que le sean cedidos en el estado en que se encuentran los derechos crediticios, litigiosos y adjudicatarios respecto del crédito que ha quedado identificado, declarando el cedente que cede a título oneroso en favor del cesionario, sin limitación y sin responsabilidad alguna, con todo cuando de hecho y por derecho le corresponda, los derechos del crédito, incluidos en forma enunciativa, mas no limitativa derechos de juicio, remate, adjudicación y proceso judicial en general que en su favor tiene respecto del propio crédito que ha quedado precisado, asimismo, el cesionario por su propio derecho, acepta dicha cesión y adquiere todos los derechos descritos en esta cláusula y las obligaciones derivadas del crédito citado, por lo cual, con los documentos antes citados se advierte que ha quedado debidamente comprobado que [REDACTED], es actualmente la titular del crédito materia de la presente litis.

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

Época: Décima Época

Registro: 2001127

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Libro X, Julio de 2012, Tomo 3

Materia(s): Civil

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

Página: 1873

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

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

DÉCIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada)* o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, esto aún en rebeldía del

demandado [REDACTED]. Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN. El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCION REAL HIPOTECARIA.- En ese orden de ideas debe decirse que constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión los artículos 2760, 2761 y 2773 del

Código Civil del Estado en lo que interesa preceptúan que: "...la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes... los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero... solo puede hipotecar el que puede enajenar y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados...". Así como el artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles del Estado aplicable que dispone en su parte medular que: "Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito garantizado por hipoteca, sin importar la naturaleza jurídica de dicho crédito, ni la materia que lo regula. Para que el juicio se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el contrato de hipoteca conste en escritura pública o en documento privado, según corresponda, que 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."- De los preceptos legales transcritos, se deduce que los elementos constitutivos de la acción hipotecaria, cuyo objeto es el pago o la prelación de un crédito hipotecario son: **I.- Que el crédito hipotecario conste en una escritura pública o privada debidamente registrada.** y **II.- Que el crédito sea de plazo cumplido, o bien que sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.** Resultando aplicables los siguientes ejecutorias de la Novena Época emitida por el **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO** publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo: VII, Enero de 1998 en Tesis: XXI.1o.91 C; Página: 1045; Y la diversa que se invoca, mismas que al rubro y texto estatuyen respectivamente:

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

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

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

Registro No. 215210

Localización:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación
XII, Agosto de 1993

Página: 316

Tesis Aislada

Materia(s): Civil.

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

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

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

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

y como se evidencia a continuación:

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

"...1. El día dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil siete (2007), mediante Escritura Pública número ciento dieciséis mil ciento setenta y cuatro (116,174), ante la fe del Notario Público número tres (03), de esta ciudad de Tijuana Baja California, se hizo constar entre otros actos, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA y cobertura, celebrado por una parte la entonces [REDACTED] SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO" en su calidad de "LA ACREDITANTE", y por otra parte el Señor [REDACTED] en su calidad de "EL ACREDITADO", tal como lo demuestro con la copia certificada del mismo instrumento que adjunto al presente escrito como ANEXO UNO (01)..."

Efectivamente, del estudio integral de las constancias que obran en el sumario, se advierte que [REDACTED], es la actual titular del crédito otorgado a los codemandados, en virtud de las cesiones citadas en el considerando II del presente fallo definitivo, con las cuales la accionante acreditó su derecho, demostrando la existencia del vínculo contractual y la titularidad de la garantía hipotecaria a cargo del pasivo procesal [REDACTED], mediante la escritura pública número A través de la escritura pública número A través de la escritura pública número 116,174 del volumen 2.704, de fecha dieciocho de octubre del dos mil siete, del protocolo de la Notaria Pública número Tres de esta ciudad, se hizo constar el I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una Primera Parte como vendedora "PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el licenciado José Gildardo Mayoral Mayoral;

y por una Segunda Parte como "PARTE COMPRADORA", el señor [REDACTED], por su propio derecho;- II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran [REDACTED], SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a la que en lo sucesivo se nombrará como LA ACREDITANTE, representada por su apoderado el señor Licenciado Carlos Parra Félix, y por la otra parte el señor [REDACTED], en lo personal y por su propio derecho, a quien para los efectos de este contrato se le denominará EL ACREDITADO. III.- EL OTORGAMIENTO DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR, que realiza el señor [REDACTED], en favor de la [REDACTED], SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, representado en este acto por [REDACTED], SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, por conducto de su apoderado licenciado Carlos Parra Félix. IV.- EL OTORGAMIENTO DE GARANTIA HIPOTECARIA EN SEGUNDO LUGAR, que realiza el señor [REDACTED], en favor de [REDACTED], SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representada en este acto por su apoderado licenciado Carlos Parra Félix. V.- EL CONTRATO DE COBERTURA, que celebran por una parte [REDACTED], SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a quien en lo sucesivo se nombrará como LA OTORGANTE, representada por su apoderado licenciado Carlos Parra Félix; y por la otra parte el señor [REDACTED], en lo personal y por su propio derecho, a quien para los efectos de este contrato se le denominará EL BENEFICIARIO.-.

Seguidamente a través de la escritura pública número

109,594 del libro 2,449, de fecha trece de marzo del dos mil quince, del protocolo de la Notaria Pública número Treinta de esta ciudad, se hizo constar el: A.- FIDEICOMISO. - Con fecha veintidós de diciembre de dos mil nueve, "[REDACTED]", SOCIEDAD ANÓNIMA CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como fideicomitente "[REDACTED]", SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO ("SHE por su propio derecho y en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda ("FOVI") como fideicomisarias en primer lugar "[REDACTED]", SOCIEDAD ANON IMA DE CAPITAL VARIABLE, como fideicomisaria en segundo lugar, "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA, como fiduciario firmaron el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número "F/262323" (F DIAGONAL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTITRES), (el "Fideicomiso"), por virtud del cual entre otros asuntos, la FIDEICOMITENTE transmitió a dicho fideicomiso la "Cartera SHF/FOVI" (según este término se definen en el mismo Fideicomiso). A su vez en esa misma fecha "[REDACTED]", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y EL FIDUCIARIO suscribieron un contrato de prestación de servicios de administración y cobranza respecto de los activos del Fideicomiso (en lo sucesivo, el "Contrato de Administración").

De dicho contrato copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: "...SEGUNDA. CONSTITUCION. La FIDEICOMITENTE en este acto constituye un fideicomiso irrevocable de administración y garantía transmitiendo propiedad al FIDUCIARIO para los fines aquí previstos la cantidad de \$1.00 (un peso 00/100 M.N.)e misma que

FIDUCIARIO recibe, otorgando en este instrumento el recibo más amplio que en derecho proceda, y se compromete a depositar en la Cuenta del Fideicomiso. - El FIDUCIARIO acepta en este acto su cargo, protestando su fiel y leal desempeño. El FIDEICOMISO que se constituye mediante el presente instrumento será de carácter irrevocable y, en consecuencia, solamente podrá ser dado por terminado en los términos y de conformidad con lo estipulado en el presente Contrato. TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO - Son partes del presente Fideicomiso: FIDEICOMITENTE: [REDACTED], S.A. de C. Sociedad Financiera de Objeto Limitado. FIDEICOMISARIAS EN PRIMER LUGAR: [REDACTED], Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca Desarrollo, Y/o [REDACTED], S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda. - FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR: ABC Servicios y Consultoría, S.A. de C.V. FIDUCIARIO: HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

Por otro lado, mediante escritura pública número 31,075, del Volumen 1,294, de fecha diez de julio del dos mil diecinueve, del protocolo de la Notaria Pública Número Veinte de esta ciudad, se hizo constar lo siguiente: PROFESIONALES CORPORATIVOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien a su vez es apoderada de la empresa [REDACTED], SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y; - B). - La señora [REDACTED], por su propio derecho, quienes me dijeron: - Que solicitan los servicios del suscrito Notario a fin de firmar y ratificar en mi presencia el documento que me exhiben y reconocer como propias y de su puño y letra las firmas que lo calzan. Por no existir impedimento legal alguno, accedo a su petición.- DOCUMENTO EXHIBIDO.- El suscrito Notario hago

constar que los comparecientes me exhiben en (2) TANTOS, un documento constante de 7 (siete) hojas útiles, tamaño carta, utilizadas únicamente por su anverso, el cual consiste en un CONTRATO DE CESION DE DERECHOS CREDITO Y LITIGIOSOS, de fecha nueve de julio de dos mil diecinueve, respecto al inmueble identificado como: LA UNIDAD PRIVATIVA NÚMERO 24, DE LA CALLE ESMERALDA, CON UN INDIVISO EQUIVALENTE AL 3.606% EN TOTAL DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO "PRIVADA ESMERALDA" DEL FRACCIONAMIENTO "CUESTA BLANCA" SECCIÓN "LOMA BLANCA" DE LA DELEGACIÓN DE SAN ANTONIO DE LOS BUENOS, EN ESTA CIUDAD, mismo en el que expresan su conformidad y aceptan lo plasmado en dicho documento.

Dentro del mismo contiene la CESIÓN DE DERECHOS Y LITIGIOSOS, que celebran por una parte la empresa [REDACTED], SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por la empresa [REDACTED], SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el ING. [REDACTED], por la otra parte en lo personal y por su propio derecho [REDACTED], a quien en lo sucesivo se le podrá denominar como "EL CESIONARIO". con el objeto de que le sean cedidos en el estado en que se encuentran los derechos crediticios, litigiosos y adjudicatarios respecto del crédito que ha quedado identificado, declarando el cedente que cede a título oneroso en favor del cesionario, sin limitación y sin responsabilidad alguna, con todo cuando de hecho y por derecho le corresponda, los derechos del crédito, incluidos en forma enunciativa, mas no limitativa derechos de juicio, remate, adjudicación y proceso judicial en general que en su favor tiene respecto del propio crédito que ha quedado precisado, asimismo, el cesionario por su propio derecho, acepta dicha cesión y adquiere todos los derechos descritos en esta cláusula

y las obligaciones derivadas del crédito citado, por lo cual, con los documentos antes citados se advierte que ha quedado debidamente comprobado que [REDACTED], es actualmente la titular del crédito materia de la presente litis.

A las documentales públicas anteriormente señaladas, se les concede eficacia y valor probatorio pleno en los términos de los artículos 322, 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; toda vez que no fueron impugnadas en cuanto a su autenticidad o exactitud por ninguna de las partes contendientes, sino reconocidas expresamente por su falta de objeción, por lo tanto surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos explícitamente, sino reconocidas expresamente por su falta de objeción, por lo tanto surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos explícitamente; instrumentales que concatenadas con la Confesión ficta producida por la falta de contestación de la demandada, en el término concedido por la ley, respecto de los hechos propios que la activa procesal les imputa a los demandados, que son objeto del debate y que son susceptibles de reconocerse y que no se encuentran contradicha por diversa probanza que exista en juicio, por ello el suscrito juzgador le otorga pleno valor en los términos de los artículos 267 párrafo tercero, 396, 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que con tal material probatorio se acredita el elemento en estudio. Resulta aplicable la siguiente ejecutoria obligatoria emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que al rubro y texto estatuye:

Registro No. 173355

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXV, Febrero de 2007*

Página: 126

Tesis: 1a./J. 93/2006

Jurisprudencia
Materia(s): Civil

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción *juris tantum*.

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Asimismo, es de estimarse acreditado, el segundo elemento de la acción hipotecaria deducida por la accionante, mismo que consiste en que el crédito reclamado en juicio, **sea de plazo cumplido, o bien que sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables**, habida cuenta que en el caso de la especie, se actualizó el vencimiento del plazo para el pago del crédito reclamado por la parte actora; ello debido a que se materializó el vencimiento convenido en la cláusula **DECIMA CUARTA** del contrato base de la acción, que en lo que interesa la accionante en el hecho "11." de su escrito inicial de demanda, señala:

"... 11), En lo relativo al vencimiento anticipado, la cláusula décima cuarta del contrato de apertura de crédito simple con

interés y garantía hipotecaria, estipula que para el caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones pactadas 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 el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, de conformidad con las causales de vencimiento anticipado establecidas desde el inciso A), al inciso M), de la referida cláusula, las cuales solicito se tengan aquí por reproducidas, como si a la letra se insertasen..

Así mismo en la clausula "XIV", menciona lo siguiente:

DECIMA CUARTA. VENCIMIENTO ANTICIPADO.- En 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.-- B) SI EL ACREDITADO deja de declarar por escrito a la empresa aseguradora todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo que asume con los contratos de seguro a que se refiere la cláusula décima tercera de este contrato que puedan influir en las condiciones convenidas con la aseguradora, tales como los conozca y deba conocer en el momento de la celebración del presente contrato de crédito y de los contratos de seguro, particularmente por lo que se refiere al conocimiento de un padecimiento o enfermedad preexistente, y en general cualquier omisión o inexacta declaración de los referidos hechos para la apreciación del riesgo.

C).- Si EL ACREDITADO deja de comunicar por escrito a la empresa aseguradora las agravaciones esenciales que tenga el riesgo que se asume en los contratos de seguro referidos en la cláusula décima tercera de este contrato de crédito, dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes al momento en que las conozca. --

D) Si cualquiera de las declaraciones hechas por EL ACREDITADO en la solicitud de crédito o en este contrato fuesen falsas.

E).- Si EL ACREDITADO no mantiene vigente en todos sus términos el contrato de cobertura que se contiene en la presente escritura, o no cubriere las comisiones y demás obligaciones que de él se desprenden.--

F).- Si se presentan demandas o reclamaciones de cualquier tipo en contra de EL ACREDITADO, que afecten las garantías

del crédito o el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ACREDITADO conforme a este contrato. -

G).- Si EL ACREDITADO no liquida el impuesto predial o los derechos por servicio de agua o cualquier otro impuesto o gravamen a su cargo por EL INMUEBLE, dentro de los 10 (diez) días siguientes a que sean exigible dichas obligaciones fiscales.

H).- Si EL ACREDITADO deja de habitar EL INMUEBLE por cualquier causa, o concede su uso a terceros bajo cualquier título jurídico....

I).- Si EL ACREDITADO realiza sin previa autorización por escrito de LA ACREDITANTE ampliaciones, adiciones y/o mejoras a EL INMUEBLE que hipoteca por este instrumento, sin apego a las especificaciones técnicas y estructurales autorizadas por LA ACREDITANTE. -

J).- Si EL ACREDITADO incurre en la prohibición que de manera expresa establece la "SHF" respecto a la venta de EL INMUEBLE como a continuación se especifica: Está prohibido el traspaso o venta de EL INMUEBLE sin la previa autorización, por escrito de LA ACREDITANTE.

Hacerlo sin el consentimiento de LA ACREDITANTE no exime a EL ACREDITADO de continuar cubriendo su adeudo y en su caso responder con todos sus bienes personales, además de ser causa para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, por lo que en caso de incurrir en este supuesto, el saldo total deberá liquidarse inmediatamente. La persona que adquiera EL INMUEBLE sin dicha autorización, corre el riesgo de ser objeto de un fraude, porque LA ACREDITANTE puede embargar dicho inmueble por incumplimiento de contrato.

K) SI EL ACREDITADO destina el importe del crédito a un fin distinto al pactado en el presente contrato.

L).- SI EL ACREDITADO no pagase a LA ACREDITANTE las cantidades que éste haya cubierto por su cuenta por los conceptos relacionados en este mismo contrato....

M).- En cualquier otro caso que la Ley o el presente contrato establezca como causa de rescisión o de terminación, aplicable a este contrato."

Y la parte actora en el caso que nos ocupa, le imputa al demandado que dejaron de cubrir las erogaciones estipuladas en el instrumento correspondiente, a partir de **01 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2010**, ello en el hecho número "25.-" de su escrito inicial de demanda expone lo siguiente:

"25). Es el caso que, según se desprende del ESTADO DE CUENTA de fecha siete (07) de octubre del año dos mil diecinueve (2019), CERTIFICADO, por el Contador OSCAR MENESES CALZONZI, y que se agrega al presente escrito como ANEXO CINCO (05), en los que constan los pagos realizados al crédito por el demandado [REDACTED] quien se abstuvo de cumplir puntualmente con el pago de sus

obligaciones contractuales a partir del primero (01) de septiembre del año dos mil diez (2010), fecha en que incurrió en mora por no pagar dicha mensualidad, faltando igualmente al pago de los meses de octubre, noviembre y diciembre de ese mismo año (2010); así como de enero a diciembre del año dos mil once (2011); así como de enero a diciembre del año dos mil doce (2012), así como de enero a diciembre del año dos mil trece (2013); así como de enero a diciembre del año dos mil catorce (2014); así como de enero a diciembre del año dos mil quince (2015); así como de enero a diciembre del año dos mil dieciséis (2016); así como de enero a diciembre del año dos mil diecisiete (2017); así como de enero a diciembre del año dos mil dieciocho (2018); así como de enero a octubre del año dos mil diecinueve (2019); y siguientes mensualidades incumplidas hasta la presentación de esta demanda.

De conformidad con el Estado de Cuenta, la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], adeuda a la suscrita por concepto de ADEUDO DE CAPITAL, la cantidad de 193,029.08 UDIS, equivalente en moneda nacional a \$ 1,215,408.56 MXN (UN MILLON DOSCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 56/100 MXN), al día siete (07) de octubre de dos mil diecinueve (2019), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación. Publicación en el DOF que se agrega al presente escrito como ANEXO SEIS (06). Por concepto de SALDO DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS, la cantidad de 1,232.17 UDIS, equivalente en moneda nacional a \$ 7,758.36 MXN (SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 36/100 MXN), vencidos al primero (01) de septiembre del año dos mil diez (2010), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación. Por concepto de SALDO COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN VENCIDA, la cantidad de 252.55 UDIS, equivalente en moneda nacional a \$ 1,590.18 MXN (MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS 18/100 MXN), vencida al primero (01) de septiembre del año dos mil diez (2010), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación. Por concepto de SALDO COMISIÓN POR COBERTURA VENCIDA, la cantidad de 91.15 UDIS, equivalente a \$ 573.92 MXN (QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 92/100 MXN) vencida al primero (01) de septiembre del año dos mil diez (2010), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación. Por concepto de SALDO DE SEGUROS VENCIDOS, la cantidad de 60.45 DIS, equivalente a \$ 380.62 MXN (TRESCIENTOS OCHENTA PESOS 62/100 MXN) vencidos al primero (01) de septiembre del año dos mil diez (2010), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación. Por concepto de SALDO DE LOS INTERESES MORATORIOS, la cantidad de 201,538.42 UDIS, equivalente a \$ 1,268,987.66 MXN (UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 66/100 MXN) calculados desde el dos (02) de septiembre de dos mil diez (2010) y hasta el siete (07) de octubre de dos mil diecinueve (2019), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en el Diario Oficial de la Federación. Conceptos que sumados integran el TOTAL DEL ADEUDO por la cantidad de 396,203.82 UDIS (TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTAS TRES PUNTO OCHENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSION) equivalente en moneda nacional a \$ 2,494,699.30 MXN (DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 30/100 MXN) al día siete (07) de octubre de dos mil diecinueve (2019), de acuerdo al valor de la UDI publicado por el Banco de México a razón de \$ 6.296505 MXN por UDI, en el Diario

Oficial de la Federación publicado en fecha veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019). Publicación del DOF que en forma impresa adjunto al presente escrito como ANEXO SEIS (06). Estado de Cuenta que se anexa en seis hojas útiles y en dos anexos, solicitando se me tenga insertándolo íntegramente en este punto para que forme parte de este hecho, reproduciendo párrafo por párrafo, punto por punto, palabra por palabra, tal cual si se asentara de nueva cuenta, en obvio de repetición y por economía procesal, para todos los efectos legales a que haya lugar, documento que hace prueba plena en cuanto a su contenido, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito...."

Exhibiendo para acreditar lo anterior el certificado de adeudos realizado por el C.P. OSCAR MENESES CALZONZI, con relación al estado de cuenta exhibido en autos, mismos que de conformidad con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, hace fe plena a efecto de fijar los saldos resultantes a cargo de los hoy demandados; máxime que no existe prueba en contrario que contradiga los movimientos contables que ahí se especifican por la experta; y que no fue objetado por los pasivos procesales en cuanto a su contenido o continente, en los términos de ley; y visto que los demandados no acreditaron haber pagado la suma principal del adeudo del impago que se les imputa por la parte actora en su escrito de demanda, situación anterior, que se tiene por demostrada legalmente, en atención a que no comparecieron a juicio en el término legal concedido, ni ofrecieron prueba alguna de su parte; y siendo que es de explorado derecho, que la carga de la prueba del pago, corresponde a los deudores, y no al acreedor, que afirma que no se le ha cubierto dicho pago, en consecuencia han quedado acreditado en autos, los elementos de la acción hipotecaria deducida, cumpliendo así la parte actora la carga procesal que le impone la ley. Sirve de apoyo normativo los siguientes precedentes judiciales de la Sexta Época emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada en el Apéndice de 1995; Tomo: IV, Parte SCJN. Tesis: 305. Página: 205; Así como la Tesis de la Octava Época emitida por el TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO

CIRCUITO publicado en el Semanario Judicial de la Federación en Tomo: I Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1988; Pagina: 458; Mismas que respectivamente a la letra rezan:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*

Sexta Época:

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

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

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

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

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

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

V.- En este orden de ideas y visto de que la acción hipotecaria ejercitada por la parte actora, quedó acreditada, en virtud de las pruebas aportadas en juicio por ella y la falta de material probatorio a cargo de la parte demandada, al no haber dado cumplimiento a lo estipulado en el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado dada la rebeldía procesal en que incurrieron; por tal razón en su momento procesal oportuno debe dictarse sentencia favorable a los intereses de la parte actora y adversa a la de los demandados, donde se les condene al pago de las prestaciones reclamadas, lo cual se hace en la forma que se establece en los puntos resolutive del presente fallo definitivo, incluida la de los intereses moratorios correspondientes pactados por así haberse

convenido en el contrato que motiva el juicio, y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y en el evento de que no cumplan con esta resolución en el término que se le concede para ello, deberá decretarse el trance y remate del bien hipotecado para que con su producto se haga pago a la parte actora.

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

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA**, que se instruyó en el presente juicio, en que la parte actora [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, y el C. [REDACTED] no opuso excepciones, en virtud de su rebeldía procesal decretada en juicio.

SEGUNDO.- Se **DECLARA** vencido anticipadamente el plazo concedido al demandado [REDACTED] para el pago del capital y sus accesorios, en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de la acción, contenido en la escritura pública número 116,174 del libro 2,704, de fecha dieciocho de octubre del dos mil siete, del protocolo de la Notaria Pública número Tres de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad, bajo contrato de compraventa partida 5599751 de sección civil de fecha 28 de mayo del 2008.

TERCERO.- Se **CONDENA** al demandado [REDACTED], a pagar a la parte actora [REDACTED], la cantidad de **396,203.82 UDIS equivalente a \$2,494,699.30 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 30/100 M.N)**, por concepto de TOTAL DEL ADEUDO, los cuales se desglosan de la siguiente manera:

El pago de la cantidad por concepto de ADEUDO DE CAPITAL, equivale a la cantidad de **193,029.08 UDIS** equivalente a **\$1, 215,408.56 pesos (UN MILLON DOSCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 56/100 MONEDA NACIONAL)**, a la fecha de la certificación.

El pago de la cantidad por SALDO DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS, de 1,232.17 UDIS equivalente a **\$7,758.36 pesos (SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 36/100 Moneda Nacional)**, a la fecha de la certificación.

El pago de SALDO COMISION POR ADMINISTRACION VENCIDA por la cantidad de 252.55 UDIS equivalente a **\$1,590.18 PESOS (MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS 18/100 Moneda nacional)**, a la fecha de la certificación.

El pago de SALDO POR COMISION COBERTURA VENCIDA

por la cantidad de 91.15 UDIS equivalente a **\$1,590.18 PESOS (MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS 18/100 Moneda nacional)**, a la fecha de la certificación.

El pago de SALDO DE SEGUROS VENCIDOS por la cantidad de 60.45 UDIS equivalente a **\$380.62 PESOS (TRESCIENTOS OCHENTA PESOS 62/100 Moneda nacional)**, a la fecha de la certificación.

Por último, el pago de SALDO DE LOS INTERESES MORATORIOS por la cantidad de 201,538.42 UDIS equivalente a **\$1, 268,987.66 PESOS (UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE 66/100 Moneda nacional)**, a la fecha de la certificación.

Cantidades que deberán ser calculados de conformidad con la tasa pactada para tal efecto en el contrato base de la acción; y los intereses subsecuentes que se sigan generando a partir de dicha fecha hasta la total solución del presente asunto, mismas que se liquidarán en la ejecución de sentencia o en el incidente que corresponda.

TERCERO.- Se **CONDENA** al pasivo procesal [REDACTED], al pago de **los gastos y costas** a favor de [REDACTED], que se hayan generado en la presente instancia y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ**

SEGUNDO CIVIL LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA, ante su **Secretaria de Acuerdos, LICENCIADA AMALIA LIZBETH FABILA AVILA,** con quien actúa 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, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

CTSA

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ESTAMPADAS EN LA PRESENTE FOJA CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 523/2022, RELATIVO AL JUICIO DE ESPECIAL HIPOTECARIO, PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED], MISMA QUE RESULTO PROCEDENTE A LA PARTE ACCIONANTE. DOY FE. -

CON EL NUMERO 14,768 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 22-MAY-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO_____.

23-MAY-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,768 DE FECHA 22-MAY-2023, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.