JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA

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

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA,** en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 401/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO,** promovido por [redacted] **(**[redacted]**),** en contra de [redacted] y;

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

1.- Que mediante escrito presentado en fecha doce de abril del dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado el Licenciado [redacted], en su carácter de Apoderado legal del [redacted] **(**[redacted]**),** personalidad que se encuentra debidamente acredita en autos, a interponer demanda en la Vía Especial Hipotecaria, en contra de [redacted], por las siguientes prestaciones:

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

2).- Como consecuencia de la declaración judicial del vencimiento anticipado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO, el pago de 284.5590 (doscientos ochenta y cuatro punto cinco mil quinientos noventa) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto de SALDO CAPITAL, al día

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 Desclasificación 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.

seis de abril del año dos mil veintiuno. Cantidad que se acredita con el estado de cuenta certificado por la Gerente del Área Jurídico Licenciada [redacted], de la institución que represento, mismo que anexo a la presente demanda.

Es importante precisar que la cantidad que se reclama como saldo capital, se debe al incremento que se ha generado en el crédito otorgado, ya que al momento de otorgarse una prorroga o realizarse una reestructura los meses que adeuda el ahora demandado se capitalizan, por lo tanto, después de cada TRANSACCIÓN se observa un cargo a capital, tal como se demuestra en el estado de cuenta anexo y se puede identificar con la leyenda CARGO A CAPITAL, siendo el último en fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil diecinueve, y a partir de dicha fecha se reclaman los nuevos meses adeudados, ya que los anteriores fueron CAPITALIZADOS, es decir, se les tienen por ya cobrados y se ve reflejado en el incremento al SALDO CAPITAL Asimismo, se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de 34.2680 (treinta y cuatro punto dos mil seiscientos ochenta) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto de INTERESES ORDINARIOS. Precisando que se está reclamando el pago en veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (VSMM), y la cantidad antes mencionada fue calculada hasta el día seis de abril del año dos mil veintiuno, reclamándose también los que se sigan generando a partir de dicha fecha hasta la total solución del presente asunto.

Y la cantidad que en su momento resulte por concepto de INTERESES MORATORIOS, lo cuales deberán ser calculados de conformidad con la tasa pactada para tal efecto establecida en el CAPITULO SEGUNDO, DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA, CLAUSULAS FINANCIERAS, cláusula primera/numeral 25, en relación con la cláusula decima primera. Cabe mencionarse, que la LICENCIADA [redacted] en su carácter de GERENTE DEL ÁREA JURÍDICA del [redacted], tiene entre otras facultades, las contenidas en las fracciones VI y XLV, del artículo 3° del Reglamento Interior del [redacted] en

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 Desclasificación 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

materia de Facultades como Organismo Fiscal Autónomo, que a la letra dice:

ARTÍCULO 25. El Gerente de Servicios Legales, los Gerentes del Área Jurídica en Delegaciones Regionales y los Subgerentes de lo Contencioso Laboral ejercerán las facultades previstas en las fracciones VI, X, XIII y XLV del artículo 3o. de este Reglamento.

ARTÍCULO 30. El Instituto es un organismo fiscal autónomo que cuenta con todas las facultades previstas en la Ley y el Código, para:

VI. Expedir certificaciones de los documentos y expedientes para su remisión a las autoridades correspondientes;

XLV. Las demás que le señalen la Ley y sus disposiciones reglamentarias; el Código y su Reglamento y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

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

4).- En el caso de la parte demandada no cumpla con el pago de las prestaciones anteriores, SE PROCEDA A LA VENTA JUDICIAL DEL INMUEBLE HIPOTECADO Y SE REALICE EL PAGO...”

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento de Ley a la parte demandada [redacted], para que en el término de **CINCO DIAS** produjera su contestación, y toda vez que mediante diligencia actuarial de fecha diecisiete de abril de dos mil veintitrés, no fue posible emplazar a dicho pasivo procesal por los motivos ahí expuestos; por consiguiente, mediante escrito presentado el día veinticinco de abril del dos mil veintitrés, a petición del abogado procurador de la parte actora, en virtud de que manifestó desconocer algún otro domicilio en donde podía ser localizado el demandado [redacted]**;** en consecuencia, se ordenó girar los oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización de domicilio del pasivo procesal y, toda vez que no fue posible su localización y ; por ende, a petición del abogado procurador del accionante, en proveído del día veinticinco de octubre del dos mil veintitrés, se ordenó el

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 Desclasificación 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

emplazamiento vía edictos al pasivo procesal [redacted], a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; seguidamente, en acuerdo que data del trece de marzo del dos mil veinticuatro, se tuvo al abogado procurador de la actora por exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado y, ejemplares del periódico "El Sol de Tijuana", mediante los cuales se emplazó al demandado [redacted], y toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante auto de fecha ocho de mayo del dos mil veinticuatro, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió por no dar contestación a la demanda interpuesta en su contra; se citó a las partes para oír **Sentencia Definitiva**, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

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

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 Desclasificación 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.

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

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

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 Desclasificación 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.

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

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 Desclasificación 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.

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a el sujeto 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, la parte actora [redacted] **([redacted])**, compareció por conducto de su apoderado legal Licenciado [redacted], a quien se le tuvo por acreditada su personalidad con las copias certificadas del testimonio de la escritura pública número 126,504, Libro 3,209 de fecha dieciséis de diciembre del dos mil diecinueve, del protocolo de la Notaría Pública número Sesenta de la ciudad de México, y certificada por el Notario Público número 217 de la ciudad de México; **II.- CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA** que celebran, por una parte, el **"[redacted]"** representado como ha quedado antes dicho, y, por otra parte [redacted], en lo sucesivo el **"TRABAJADOR"**; consignado en escritura pública numero 92,931 volumen 3973 de fecha nueve de mayo del dos mil siete, ante la fe del Notario Público número Cuatro de esta ciudad, con lo que quedó acreditada su capacidad procesal, en razón de ello con la misma en relación al documento base de la acción, se acredita su *legitimación activa* y la pasiva de la parte demandada; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

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 Desclasificación 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.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, habida cuenta que la *relación jurídico procesal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demandada, su emplazamiento y la rebeldía que le fue decretada; además la vía procesal seleccionada por la accionante fue la idónea, ya que en el juicio de mérito resulta procedente la vía especial hipotecaria, en vista de que la acción deducida tiene por objeto el pago de un crédito garantizado con hipoteca, en el que a su vez la parte activa procesal [redacted] **(**[redacted]**),** acompañó con su escrito inicial de demanda como documento fundatorio de la acción, la copia certificada de la escritura pública número 92,931 volumen 3973 de fecha nueve de mayo del dos mil siete, ante la fe del Notario Público número Cuatro de esta ciudad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad de Tijuana, Baja California, contrato de compraventa partida 5546004 de sección civil de fecha 03 de agosto del 2007, en el cual se hizo contar, entre otros lo siguiente: **I.- CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran, de una parte [redacted], en lo sucesivo la **"PARTE COMPRADORA"**, y, de otra, la empresa denominada **"**[redacted]**", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en lo sucesivo la **"PARTE VENDEDORA".** con lo que se da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 12 y 457 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

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

que a la letra reza:

Época: Décima Época
Registro: 2001127
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Libro X, Julio de 2012, Tomo 3
Materia(s): Civil
Tesis: I.10o.C.3 C (10a.)
Página: 1873

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

El ejercicio de la vía especial hipotecaria debe ajustarse al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por ser la ley especial aplicable al procedimiento, con independencia de la que, en su caso, norme la constitución del acto jurídico base de la acción, en tanto que es aquélla 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.- Por consiguiente, 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

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 Desclasificación 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.

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 pasivo procesal [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.*

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 Desclasificación 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.

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 Desclasificación 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.

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 capitulo, 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***. Resultan 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:

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 Desclasificación 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.

> ***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:

V.- La activa procesal [redacted], para demostrar la existencia del vínculo contractual y la titularidad de la garantía hipotecaria, en los hechos marcados como primero y segundo de su escrito de demanda indica lo siguiente:

> *" I.- En fecha nueve de mayo del año dos mil siete, bajo el Volumen Número 3,973 (tres mil novecientos setenta y tres), Instrumento Número 92,931 (noventa y dos mil novecientos treinta y uno), ante la fe del LICENCIADO [redacted], Notario adscrito a la Notaría Pública Número CUATRO de esta municipalidad, en ejercicio, actuando en el Protocolo de su Titular LICENCIADO [redacted], el ahora demandado [redacted], adquirió mediante contrato de compraventa, el inmueble identificada como UNIDAD 1-12, CONDOMINIO 13. URBIVILA DEL PRADO I SECCION CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1-P DE LA MANZANA 5 DEL FRACCIONAMIENTO URBIVILA DEL PRADO SEGUNDA SECCION, DE ESTA CIUDAD, DE ESTACIONAMIENTO 24,722 M2, INDIVISO 2500 %, PRIVATIVA 95.113 M2; también identificado como: UNIDAD PRIVATIVA J-12, NUMERO OFICIAL 12780 INTERIOR 12, LETRA J, UBICADA EN CALLE DEL MAR EGEO, PERTENECIENTE AL CONDOMINIO IDENTIFICADO COMO 413", DEL DESARROLLO HABITACIONAL DENOMINADO "CONDOMINIO 11 AL 15" DEL FRACCIONAMIENTO URBIVILLA DEL PRADO, SEGUNDA SECCION, EN ESTA CIUDAD, TULANA, BAJA CALIFORNIA, el cual quedo inscrito bajo la partida número 5546004 de la sección Civil del Registro Público de la Propiedad, en fecha tres de agosto del año dos mil siete.*
>
> *II.- En el Instrumento Notarial antes mencionado, se celebró el contrato de apertura de crédito entre el "[redacted]" y [redacted], respecto al inmueble descrito en el hecho que antecede, quedando inscrita con la partida número 5546005 de la sección Civil del Registro Público de la Propiedad, en fecha tres de agosto del año dos mil siete.".*

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 Desclasificación 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 VERSIÓN PÚBLICA

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 Desclasificación 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.

Efectivamente, del estudio integral del contrato base de la acción incluyendo anexos, y la instrumental con la que la apoderada acredita su personalidad, se advierte que la activa procesal [redacted], demostró la existencia del vínculo contractual y la titularidad de la garantía hipotecaria a cargo de la parte demandada [redacted], mediante el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, base de la acción, visible en autos, otorgado en escritura pública debidamente registrada, en cuyo contenido se aprecia los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron, y que consta en escritura pública número 92,931 volumen 3973 de fecha nueve de mayo del dos mil siete, ante la fe del Notario Público número Cuatro de esta ciudad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad de Tijuana, Baja California, contrato de compraventa partida 5546004 de sección civil de fecha 03 de agosto del 2007, tal y como se aprecia con el certificado de gravámenes expedido por el Registrador Publico de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California.

A las documentales públicas anteriormente señaladas, se les concede eficacia y valor probatorio pleno en los términos de los artículos 322, 328 y 405 del Código Procesal Civil del Estado; toda vez que no fueron impugnadas en cuanto a su autenticidad o exactitud, por ninguna de las partes contendientes, sino reconocidas expresamente por su falta de objeción, por lo tanto surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos explícitamente; instrumental que concatenada con la confesión ficta producida por la falta de contestación de los codemandados, en el término concedido por la ley,

respecto de los hechos propios que la activo procesal le imputa a la demandada, 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 aplacable 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

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 Desclasificación 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.

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.

VI.- Asimismo, es de estimarse acreditado el segundo elemento de la acción hipotecaria deducida por el 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 accionante; ello debido a que se materializó el vencimiento convenido por las partes en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** de las Condiciones Generales de Contratación del contrato base de la acción, que en lo que interesa la parte actora en su escrito de demanda, en el hecho DECIMO SEGUNDO señala:

"XII.- En el CAPITULO SEGUNDO, DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA, CLAUSULAS FINANCIERAS, cláusula vigésima primera, se pactó que sin necesidad de declaración judicial, el [redacted] podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y en su caso hacer efectiva la garantía hipotecaria que concede a los trabajadores en el documento base de la acción, para lo cual se establecieron una serie de causales, entre ellas: si la parte demandada no cubriere dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año las cuotas de amortización del crédito.....".

Por su parte, en las Condiciones Generales de Contratación del contrato base de la acción, la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** establece lo siguiente:

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 Desclasificación 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.

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 Desclasificación 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.

"*VIGÉSIMA PRIMERA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO, Además de los casos en que la ley así lo ordene, el* [redacted] *podrá dar por vencido anticipadamente sin necesidad de notificación o aviso previo al Trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del Crédito otorgado y exigir el pago total del Saldo de Capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de este contrato, sí:*

a) El Trabajador le diera al Crédito Otorgado un fin distinto al convenido.

b) Los datos proporcionados por el Trabajador en la solicitud de inscripción de crédito o los documentos presentados al [redacted] *son falsos.*

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

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

e) El Trabajador grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado sin permiso previo y por escrito del [redacted].

t) El inmueble hipotecado fuere objeto de embargo por acreedor del Trabajador o de limitación, afectación o gravamen decretado por cualquier autoridad.

g)El Trabajador no mantiene en buen estado el inmueble objeto de la garantía que por éste instrumento se constituye, no impida cualquier daño, deterioro, menoscabo o afectación a dicho inmueble, y no repara y restaura éstos incluso cuando se produzcan por hecho fortuito o causa de fuerza mayor debiendo actuar para estos efectos con diligencia.

h). El Trabajador faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones convenidas en éste instrumento.".

Y la actora en el caso que nos ocupa, le imputa a la demandada que dejó de cubrir las erogaciones estipuladas en el instrumento correspondiente, tal como lo refiere en su hecho sexto que en lo medular cita:

> *"XIII.- En fecha seis de abril del año dos mil veintiuno, la Gerente del Área Jurídica de [redacted] para la Delegación de Baja California, la Licenciada [redacted], certifica un estado de cuenta del crédito del señor [redacted], documento en el que se desprende que sólo efectuó los pagos que aparecen en la columna TRANSACCIÓN Y CONCEPTO con la leyenda PAGO REGULAR y PAGO A CAPITAL, los cuales solicito se tengan por reproducidos íntegramente formando parte de este hecho, siguiendo el mismo orden de ideas, el referido trabajador incurrió en mora por el incumplimiento en el pago de sus amortizaciones, las cuales se describen a continuación:*
>
> | | | | | | |
> |---|---|---|---|---|---|
> | *ENE-20* | *FEB-20* | *MAZ-20* | *ABR-20* | *MAY-20* | *JUN-20* |
> | *JUL-20* | *AGO-20* | *SEP-20* | *OCT-20* | *NOV-20* | *DIC-20* |
> | *ENE-21* | *FEB-21* | | | | |
>
> *Así como los que se le sigan venciendo hasta la total solución del presente asunto, a favor de mí representada. La narrativa de este párrafo es tendiente a establecer supuestos concretos de incumplimiento, más solicito que todo el contenido del estado de cuenta certificado se tome como parte de este hecho, pues en él se precisa cada mes de cargo, así como cada abono realizado, observándose la falta de cumplimiento de pago puntual y exacto de capital e intereses ordinarios acorde a la mensualidad pactada, lo cual es imputable a la parte demandada. De lo anterior, se tiene actualizado el supuesto de la causal de VENCIMIENTO ANTICIPADO, descrito en el hecho XII de este escrito de demanda..."*

Exhibiendo para acreditar lo anterior el estado de cuenta certificado por la Gerente del Área Jurídica LICENCIADA [redacted], mismo 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 la hoy demandada; máxime que no existe prueba en contrario que contradiga los movimientos contables que ahí se especifican por el experto; y que no fue objetado por la pasiva procesal en cuanto a su contenido o continente, en los términos de ley; y visto que los

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 Desclasificación 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.

codemandados 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 al ser de explorado derecho, que la carga de la prueba del pago, corresponde al deudor, 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, con lo que se da por cumplida así a la 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 señalan:

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*

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 Desclasificación 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.

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.

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 Desclasificación 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.

VII.- En este orden de ideas y visto de que la acción hipotecaria ejercitada por la parte actora, quedó acreditada en virtud de las pruebas aportadas en juicio por ella 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 incurrió; por tal razón debe dictarse sentencia favorable a los intereses del actor y adversa a los codemandados, donde se le condene al pago de las prestaciones reclamadas, lo cual se hace en la forma que se establece en los puntos resolutivos del presente fallo definitivo, incluida la de los intereses ordinarios y moratorios correspondientes pactados por así haberse convenido en el contrato que motiva el juicio, y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y en el evento de que no cumpla 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.

VIII.- 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 a el 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.

VIII.- Además, toda vez que el demandado en el presente juicio fue emplazado por edictos, publíquese el presente fallo por dos veces de tres en tres días en un periódico de mayor circulación que elija la parte interesada y pasados TRES MESES procédase a su ejecución, atento al artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles, en el entendido que deberá procederse a la ejecución forzosa y hacer remate del bien inmueble hipotecado, para que con el producto de la venta se pague a la parte actora.

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:

R E S U E L V E:

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, mientras que el C. [redacted] no opuso excepciones, en virtud de su rebeldía procesal decretada en juicio.

SEGUNDO.- Se **DECLARA** vencido anticipadamente el plazo concedido a el pasivo procesal [redacted], para el pago del capital y sus accesorios, en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, contenido en la escritura pública número 92,931 volumen 3973 de fecha nueve de mayo del dos mil siete, ante la fe del Notario

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 Desclasificación 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.

Público número Cuatro de esta ciudad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad de Tijuana, Baja California, contrato de compraventa partida 5546004 de sección civil de fecha 03 de agosto del 2007.

TERCERO.- Se **CONDENA** a el demandado [redacted], a pagar a la parte actora [redacted], la cantidad de **318.827 (TRESCIENTAS DIECIOCHO PUNTO OCHOCIENTAS VEINTISIETE VECES SALARIOS MÍNIMO MENSUAL)** por concepto de SALDO FINAL, el cual al día SEIS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

Cantidad comprendida por los siguientes montos:

La cantidad de **284.5590 VSM (DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA VECES SALARIOS MÍNIMO MENSUAL**) por concepto de **CAPITAL**, el cual al día SEIS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

La cantidad de **34.2680 VSM (TREINTA Y CUATRO PUNTO VEINTISEIS MIL OCHENTA VECES SALARIOS MÍNIMO MENSUAL**) por concepto de **INTERESES**, el cual al día SEIS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

Más las cantidades que se sigan generando hasta que se haga el pago total de las prestaciones reclamadas. Con la salvedad de que dichas cantidades demandadas se aumentaran en la misma proporción en que se aumente el salario mínimo diario vigente en la ciudad de México de acuerdo a lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA contenido dentro de las Condiciones Generales de Contratación y que se describe en el Anexo A del contrato exhibido en autos, del contrato de apertura de crédito simple

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 Desclasificación 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.

con la garantía hipotecaria, documento base de la acción y que se actualizara al momento de la ejecución de sentencia.

La suma que en cantidad líquida resulte a título de intereses moratorios vencidos y no pagados más los que se sigan generando después de esta fecha y hasta la total solución del adeudo, en la medida en que permanezcan insolutos a razón del resultante de sumar la tasa del 9.0% anual y la tasa anual de interés ordinario que sea aplicable conforme a lo estipulado en la cláusula segunda del Anexo A del contrato, según lo establecido en el documento base de la acción, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, teniendo como VALOR el determinado por la UMI, al que corresponda en la fecha de pago.

CUARTO.- Se **CONDENA** a la parte demandada [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.

QUINTO.- Se concede a [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.

SEXTO.- En consideración de que al demandado se le emplazó por medio de edictos, con apoyo en los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, publíquense los puntos resolutivos de este fallo definitivo por ese medio de comunicación judicial, por **dos veces de tres en tres días** en uno de los periódicos de mayor circulación de esta

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 Desclasificación 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.

ciudad o Boletín Judicial del Estado a elección de la parte interesada; en el entendido que podrá estar en condiciones de ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley, o se actualice el diverso hipotético previsto en el segundo de los numerales en cita.

NOTIFIQUESE 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 401/2021, 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_____.

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 Desclasificación 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.