

Ensenada, Baja California a diecinueve de febrero del año dos mil veinticuatro.

VISTOS, los autos del expediente número 0512/2019, relativo al juicio especial hipotecario promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED], procede a dictar sentencia definitiva y

RESULTANDO.

1.- Que por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este Partido Judicial en fecha once de julio del año dos mil diecinueve, compareció la licenciada [REDACTED], promoviendo en su carácter de Apoderada Legal del [REDACTED], demandando en la vía especial hipotecaria a [REDACTED] y [REDACTED], por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

I.- Del C. [REDACTED], reclamo a nombre de la parte que represento, el cumplimiento y pago de las prestaciones que a continuación se señalan:

A).- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones subsecuentes se reclama el vencimiento anticipado para el pago del crédito que mi representada el [REDACTED], otorgó al hoy demandado en fecha 29 de junio de 2004 y dispuesto en los términos y condiciones establecidos en el contrato de apertura de crédito y otorgamiento de crédito fundatorio de esta acción, mismo que se anexa al presente.

B).- Por concepto de CAPITAL al día 01 de marzo de 2019, se reclama el pago de 105.070 Veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal, cuyo equivalente en Moneda Nacional es precisamente la cantidad de \$269,78711 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 11/100 M.N.), cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo vigente diario en la Ciudad de México (en este caso a partir de enero de 2016, por la Unidad de Medida de Actualización UMA que decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Enero de 2016, por lo que es de observancia nacional), de \$84.49 pesos esto a su vez se multiplica por 30.4 que es el promedio de días por mes (esto al dividir los 365 días del año por los doce meses se obtiene el promedio de 30.4, considerando que hay meses de 28, 30 y 31 días), obteniendo así el salario mínimo que obra en la Certificación de Adeudos suscrito por la LIC. [REDACTED], GERENTE DEL ÁREA JURÍDICA DE LA DELEGACIÓN REGIONAL DE BAJA CALIFORNIA DEL [REDACTED] DE FECHA 05 de Marzo de 2019, la cual se actualizará en la fecha de pago del adeudo reclamado según lo acordado en el clausulado del contrato que funda ésta acción.

C).- El pago de los INTERESES no cubiertos, misma cantidad que asciende a 9.7880 Veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal sirviendo para la cuantificación a esta fecha su equivalente a la cantidad \$25,140.43 (VEINTICINCO MIL CIENTO CUARENTA PESOS 43/100 M.N.), cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo vigente diario en la Ciudad de México (en este caso a partir de enero de 2016, por la Unidad de Medida de Actualización UMA que decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Enero de 2016, por lo que es de observancia nacional), de \$84.49 pesos esto a su vez se multiplica por 30.4 que es el promedio de días por mes (esto al dividir los 365 días del año por los doce meses se obtiene el promedio de 30.4, considerando que hay meses de 28, 30 y 31 días), obteniendo así el salario mínimo mensual de \$2,568.496 y que a su vez, se multiplica por las veces de salario mínimo que obra en el certificado de adeudos con fecha de emisión 05 DE MARZO DE 2019 cuantificados al día 01 de Marzo de 2019, la cual se actualizará en la fecha de pago del adeudo reclamado según lo acordado en el clausulado del contrato que funda esta acción.

D).- La cantidad de \$205.47 (DOSCIENOS CINCO PESOS 47/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de TOTAL ACCESORIOS (Seguros) no pagados, así como los que en su caso se sigan venciendo, cantidad equivalente a 0.0800 Veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal al día 01 de MARZO DE 201, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo vigente en la Ciudad de México (ene ste caso a partir de enero de 2016, por la Unidad de Medida y Actualización UMA que decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Enero de 2016, por lo que es de observancia nacional), de \$84.49 pesos esto a su vez se multiplica por 30.4 que es el promedio de días por mes (esto al dividir los 365 días del año por los doce meses se obtiene el promedio de 30.4, considerando que hay meses de 28, 30 y 31 días), obteniendo así el salario mínimo mensual de \$2,568.496 y que a su vez, se multiplica por las veces de salario mínimo que obra en, de acuerdo al clausulado relativo al otorgamiento de rédito contenido en el contrato base de la acción, según certificación de saldo expedida por los contadores facultados de INFONAVIT con de emisión 05 DE MARZO DE 2019, más el saldo que se siga incrementando al momento de liquidar la Sentencia Definitiva.

E).- El pago de los INTERESES MORATORIOS no cubiertos, misma que resulta de sumar la tasa anual del 9% a la Tasa anual de Interés Ordinario, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, tal y como quedó pactado en EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA CLÁUSULA DÉCIMA.

F).- La declaración judicial que emita su Señoría en el sentido de hacer efectiva la garantía hipotecaria constituida en favor de mi representada, en el contrato base de la acción, únicamente para el caso de que la parte demandada o cumpla con su obligación de pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios, previo requerimiento que se haga al respecto.

G).- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de este juicio.

II.- De la C. [REDACTED], en su carácter de obligado solidario, reclamo a nombre de mi poderdante el cumplimiento y pago de las prestaciones que a continuación se señalan:

A).- La efectividad, ejecución y en su oportunidad la venta del bien inmueble descrito con posterioridad, respecto del cual dicha persona otorgó su consentimiento para que su cónyuge constituyera hipoteca sobre el mismo, ello en garantía del pago del crédito consignado en el contrato base de la acción, comprometiendo así ambos cónyuges el bien inmueble adquirido con recursos del financiamiento otorgado en su calidad de garantes hipotecarios.

B).- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de este juicio.

2.- En fecha dieciocho de septiembre del año dos mil diecinueve, se dio curso a la instancia en la vía y forma propuesta, ordenándose turnar los autos al actuario adscrito para realizar el emplazamiento correspondiente a la parte demandada; a quien se le concedió un término de **cinco días** para contestar la demanda; en ese mismo auto se señaló fecha para la audiencia de Conciliación Pruebas Alegatos y Sentencia, resolviéndose sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora.

Obra en autos acta circunstanciada de la que se advierte el emplazamiento realizado de manera personal al codemandado [REDACTED], en fecha once de diciembre del año dos mil diecinueve; por lo que hace a la diversa codemandada, en virtud de que no se localizó en el domicilio señalado para su emplazamiento, a petición de la parte actora, se ordenó girar oficios de localización a las diversas dependencias que para tal efecto auxilian a los Tribunales y habiéndose obtenido resultados favorables, la actuaría adscrita a este Juzgado se constituyó en el domicilio de esta codemandada, por lo que fue emplazada personalmente en fecha uno de agosto del año dos mil veintitrés, emplazamientos en los cuales se corrió traslado a los codemandados en los términos de ley; y una vez transcurrido el término que le fue concedido para contestar la demanda sin que alguno de ellos hubiera comparecido a juicio, oportunamente se les acusó la correspondiente rebeldía, por lo que hace al codemandado [REDACTED], fue declarado rebelde por auto de fecha trece de diciembre del dos mil veintiuno, y a la codemandada [REDACTED], en fecha veintinueve de agosto del año dos mil veintitrés, por lo cual se les tuvo presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuyó en la demanda, ordenándose que las subsecuentes notificaciones surtieran efectos por medio de

Boletín; posteriormente, a petición de la parte actora, **se citó el presente asunto para oír sentencia definitiva**, siendo la que se pronuncia conforme a los siguientes;

CONSIDERANDOS.

I.- Que atento a lo dispuesto por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias debe ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación, así como con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo a la parte demandada y decidiendo todos los puntos litigiosos que sean objeto del debate; también dispone el enunciado normativo 277 que corresponde al actor probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones.

II.- **Competencia.**- Que de acuerdo a lo previsto por los numerales 56, 57 y 59 párrafo primero de nuestra Constitución local, artículo 1, fracción II, 2 fracción I y 72 y 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en concordancia con los artículos 154 y 157 del Código de Procedimientos Civiles, este órgano Jurisdiccional es legalmente competente para resolver en definitiva la acción ejercida en la vía especial hipotecaria, sustentada en un contrato de crédito con garantía hipotecaria; pues como se desprende del capítulo denominado clausulas generales, en la cláusula vigésima quinta relativa a la jurisdicción, consultable a fojas 46 del expediente, las partes expresamente se sometieron a los Tribunales de este Partido Judicial, por ser el lugar en que se ubica el inmueble materia del contrato.

III.- Por otra parte, la **vía especial hipotecaria** intentada por la parte actora, resulta correcta ya que se encuentra regulada por nuestro Código Civil Adjetivo en su **TITULO PRIMERO, CAPITULO III**, denominado **“Del Juicio Especial Hipotecario”**; en donde aparece el numeral 457 que a continuación se reproduce:

Artículo 457.- *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto el pago o prelación de un crédito garantizado por hipoteca, sin importar la naturaleza jurídica de dicho crédito, ni la materia que lo regula.*

Para que el juicio se siga según las reglas del presente Capítulo, es

requisito indispensable que el contrato de hipoteca conste en escritura pública o documento privado, según corresponda, que esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados, o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.

Es así que conforme a tal dispositivo legal, para la procedencia de la vía especial hipotecaria, se requiera:

- a).- Que el crédito hipotecario conste en una escritura pública o documento privado, según corresponda.
- b).- Que esté debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y
- c).- Que el crédito sea de plazo cumplido, o bien que sea exigible en términos pactados.

Requisitos que se ven colmados por [REDACTED]; toda vez que acompañó a su demanda el instrumento notarial número [REDACTED], de fecha veintinueve de junio del año dos mil cuatro, del protocolo a cargo del Notario Público número 1 de esta Ciudad de Ensenada, B.C.; que contiene la formalización del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre el [REDACTED], como acreditante, el hoy demandado [REDACTED], como acreditado y garante hipotecario, con el consentimiento de su esposa [REDACTED]; mediante el cual, la primera otorgó al segundo un crédito por la cantidad de 117.0627 salarios mínimos, como se desprende de la cláusula primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, consultable a fojas 39 del expediente; crédito otorgado que se destinaría para la adquisición del bien inmueble con respecto al cual constituyeron la garantía real hipotecaria descrito como:

UNIDAD [REDACTED]
[REDACTED], EN ESTA CIUDAD DE ENSENADA, B.C.; CON UNA SUPERFICIE DE 363.491 M², PORCENTAJE INDIVISO 24.7467%; SUPERFICIE DE COSNTRUCCIÓN 33.622 M²; SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO 22.855 M², SUPERFICIE PRIVATIVA 80.878 M².

Cantidad de veces el salario mínimo que en la fecha de celebración del contrato ascendía a \$160,995.86 (ciento sesenta mil novecientos noventa y cinco pesos 86/100 moneda nacional), de la que dispuso a la firma del contrato.

A su vez, se desprende un **pacto comisorio expreso**, en el sentido de que el acreedor podrá dar por vencido anticipadamente el plazo pactado para el pago total del crédito, en caso de que el acreditado incurriera entre otras causales, dejar de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, o bien cualquiera de sus obligaciones establecidas en el contrato de crédito (**cláusula vigésima, incisos c y h**), consultable a fojas 44, del expediente en que se actúa).

Escritura Pública de referencia que aparece inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida [REDACTED], sección civil de fecha veintisiete de agosto del año dos mil cuatro; como al efecto se acredita con el certificado de inscripción expedido por el Subregistrator Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, consultable a fojas 68 del presente juicio.

Documentales públicas anteriormente indicadas, que en términos de lo previsto por el numeral 322 fracción I y II en relación con el 405 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hacen prueba plena en cuanto a su contenido.

Consecuentemente, como ya se anticipó se ven colmados los requisitos necesario para el ejercicio de la vía especial hipotecaria.

IV.- En otro orden de ideas, la parte actora bajo la acción ejercitada, como prestación pretende obtener declaración judicial de vencimiento anticipado del contrato base de la acción; sustentándose para ello, **en que el acreditado dejó de cumplir con el pago de las amortizaciones** por el período de abril a agosto del 2018 y de octubre del 2018 a febrero de 2019, que la parte actora señala expresamente en su hecho 8; que por ende, se actualiza el supuesto de causal de rescisión, dándose por vencido anticipadamente el plazo para el pago de conformidad con lo estipulado en el inciso c), de la cláusula **vigésima** del contrato de apertura de crédito; solicitando así, se condene al demandado al pago de las prestaciones reclamadas, precisadas en el capítulo respectivo, y establecidas, en el certificado de adeudos que acompañó a su documento fundatorio de su acción.

Vencimiento anticipado del plazo pactado para el pago del contrato de crédito, que a concepto del actor se actualiza; el cual en efecto aparece pactado en su **cláusula vigésima**, y que aquí se reproduce la parte que interesa:

VIGÉSIMA.- 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 declaración judicial previa, el plazo para el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de este contrato, si "EL TRABAJADOR":

- a).- [...]
- b).- [...]
- c).- Si no pagase puntual e íntegramente, por causas imputable a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de la cláusula de la prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo anterior, [REDACTED] requerirá al "TRABAJADOR" el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos precisados en este instrumento, así como los gastos de cobranza en caso de ser procedentes.

Ahora bien, la falta de pago de las amortizaciones en que se sustenta la procedencia de la acción, que en efecto aparece reflejada en el certificado de adeudos que aportó la activa procesal, el cual conforme al **artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles**, al no haber sido desvirtuado su contenido, hace prueba plena.

Por lo anterior, atendiendo a la naturaleza del juicio que nos ocupa, corresponde al pasivo procesal el demostrar que no se encuentra en ese supuesto de incumplimiento de las amortizaciones cuya falta de pago se les imputa; pues se trata de un hecho negativo que atento a lo dispuesto por el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, sólo a él corresponde acreditar; carga de la prueba que se corrobora con la Jurisprudencia emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en Apéndice de 1995, Sexta Época. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 205, con el rubro y texto siguiente:

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

A su vez, en la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Consultable en Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo I Segunda Parte-2, Enero a Junio de

1988. Pág. 458, con el rubro y texto siguiente:

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

Siendo que en la especie, como ya se apuntó, los codemandados fueron omisos en dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por ende, omitió oponer excepciones; consecuentemente, no existiendo medio de convicción que demuestre el cumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales cuya falta de pago se les imputa y que fue el sustento de la acción; por ello, es indiscutible que no colmaron la carga procesal que les impone el numeral 277 del Código de Procedimientos Civiles, que dispone lo siguiente: ***El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.***

En esa tesitura, es indiscutible que se actualizó el pacto comisorio expreso a que alude la cláusula vigésima, específicamente lo contemplado en el inciso c), que establece: ***Si no pagase puntual e íntegramente por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito...*** Y por ende, se haya visto legalmente actualizado el vencimiento anticipado del plazo establecido en el contrato de crédito, lo que hace exigible el pago total del saldo insoluto derivado del mismo; que como ya se determinó, aparece revelado en el certificado de adeudos consultable a fojas 49 a 56 del expediente que se acompañó al escrito de demanda; cuyo valor probatorio de su contenido es pleno de acuerdo a lo previsto por el numeral 330 del Código de Procedimientos Civiles.

Sin que esta juzgadora deje de advertir (en relación al porcentaje de intereses pactado), el sentido en que descansan las Jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), publicadas en el Semanario Judicial de la Federación el viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en su Gaceta, Décima Época, Libro 7, Tomo I, páginas 400 y 402, de títulos y subtítulos: ***"PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE***

TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.).] y "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", pues al efecto, debe tenerse en cuenta que la primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en sesión de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis al resolver la **contradicción de tesis 386/2014. Estableció Jurisprudencia 1a./J. 53/2016 (10a.)**, en el sentido: Que de conformidad con las tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), (1), el Juez de origen debe llevar a cabo, en primer lugar, un análisis indiciario de la posible configuración del fenómeno usurario y, ante la sospecha de su actualización, proceder al estudio de los elementos que obren en autos para constatarlo y, en su caso, proceder a la reducción prudencial de la tasa de interés.

Siendo que en la especie, quien esto resuelve, considera que con respecto a los intereses moratorios y ordinarios pactados en el básico de la acción; revelan una presunción de no ser excesivos y usurarios, de acuerdo como lo prohíbe el numeral 21.3 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos; ante tal presunción se desvanece alguna sospecha de actualización de la posible configuración del fenómeno de la usura con respecto a aquellos rubros (intereses ordinarios y moratorios); toda vez, que en el contrato de crédito, en las cláusulas novena y décima, se estableció un interés ordinario a razón del 5.70% anual y para los moratorios, un 9%; en el entendido que el primero de los referidos es acorde al interés legal y el segundo no rebasa en demasía el mismo.

Lo anterior es acorde con el artículo 44 de la Ley del [REDACTED], vigente antes de la reforma del primero de Julio de mil novecientos noventa y siete, el cual establece:

Artículo 44.- El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción I del artículo 42, se revisará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal.

Asimismo, los créditos citados devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos, a la tasa que determine el Consejo de Administración. Dicha tasa no será menor del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos.

Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de 30 años.

En ese orden de ideas, si el contrato de crédito básico de la acción, el demandado lo consensó con [REDACTED]; por ende, con respecto al pacto de las tasas de intereses ordinarios y moratorios, se goce de la presunción válida de no ser excesivas ni usurarias; esto es, existe una presunción válida de que el pacto de las tasas de referencias no actualiza una explotación del hombre por el hombre, que proscribe el numeral 21.3 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos; por ello que no exista sospecha de actualización de la posible configuración del fenómeno de la usura con respecto a aquellos rubros (**intereses ordinarios y moratorios**).

Así las cosas, habrá de declararse procedente la vía especial hipotecaria dentro de la cual el actor acreditó los hechos constitutivos de su acción, en donde los codemandados no acudieron a juicio a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por ende no opusieron excepciones; consecuentemente, que se haya visto actualizado el pacto comisorio expreso consagrado en la cláusula vigésima ya mencionada y por vencido anticipadamente el plazo pactado para el pago total del crédito, por lo que habrá condenarse a [REDACTED] y a [REDACTED], a pagar en favor del [REDACTED], las cantidades por los conceptos siguientes:

A.- El pago de la cantidad de **105.0370 Veces el Salario Mínimo Mensual, por concepto de CAPITAL**, cuyo equivalente en Pesos Moneda Nacional, habrá de actualizarse en ejecución de sentencia.

B.- El pago de **9.7880 Veces el Salario Mínimo Mensual, por concepto de INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos, calculados al día 01 de Marzo de 2019, cuyo equivalente en Pesos Moneda Nacional, habrá de actualizarse en ejecución de sentencia.

C.- El pago de la cantidad de **0.0800 Veces el Salario Mínimo Mensual, por concepto de TOTAL DE ACCESORIOS** generados al día 01 de Marzo del 2019, cuyo equivalente en Pesos Moneda Nacional, habrá de actualizarse en ejecución de sentencia.

D.- El pago de los **INTERESES MORATORIOS generados a razón del 9% anual**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia.

En la inteligencia que deberá concederse a los codemandados, el término de cinco días para que den cumplimiento voluntario con la condena impuesta; en el entendido, que para el caso de que no efectúen el pago dentro del término antes aludido, se procederá al remate del bien inmueble sobre el que se constituyó la garantía hipotecaria, y con su producto se pagará al acreedor.

V.- Por otra parte, y toda vez que se está en presencia de una acción de condena en que la sentencia le será adversa al demandado, se ve actualizado el supuesto que para la condena en costas establece el numeral 141, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles, por lo que se deberá condenar a éste a pagar a su contraparte, los gastos y costas que se hayan generado con motivo de la tramitación del presente juicio; mismas que en ejecución de sentencia deberán de justificar y cuantificar conforme a derecho.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se;

RESUELVE.

PRIMERO.- Ha sido **procedente** la vía especial hipotecaria en la que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, en donde los codemandados omitieron comparecer a juicio a dar contestación a la demanda; en consecuencia;

SEGUNDO.- Se declara que **se vio actualizado el vencimiento anticipado del plazo** pactado para el pago total del crédito objeto del juicio, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria de fecha 29 de junio del 2004.

TERCERO.- Se condena a [REDACTED] y a [REDACTED], a pagar en favor del [REDACTED], las cantidades y por los conceptos siguientes:

A.- El pago de la cantidad de **105.0370 Veces el Salario Mínimo Mensual, por concepto de CAPITAL**, cuyo equivalente en Pesos Moneda Nacional, habrá de actualizarse en ejecución de sentencia.

B.- El pago de **9.7880 Veces el Salario Mínimo Mensual, por concepto de INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos, calculados al día 01 de Marzo de 2019, cuyo equivalente en Pesos Moneda Nacional, habrá de actualizarse en ejecución de sentencia.

C.- El pago de la cantidad de **0.0800 Veces el Salario Mínimo Mensual, por concepto de TOTAL DE ACCESORIOS** generados al día 01 de Marzo del 2019, cuyo equivalente en Pesos Moneda Nacional, habrá de actualizarse en ejecución de sentencia.

D.- El pago de los **INTERESES MORATORIOS generados a razón del 9% anual**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia.

CUARTO.- Se **condena** a los codemandados a pagar en favor de la parte actora los gastos y costas que se hayan generado con la tramitación del presente juicio, mismos que se justifiquen y cuantifiquen en ejecución de sentencia.

QUINTO.- Se **concede** a los codemandados, el término de cinco días para que den cumplimiento voluntario con la condena antes impuesta; en el entendido, que para el caso de que no efectúen el pago dentro del término antes aludido, procédase al remate del bien inmueble sobre el que se constituyó la garantía hipotecaria, y con su producto páguese al acreedor.

SEXTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la **licenciada Deborah Marilyn Méndez Murillo**, Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil, por ante el **licenciado Pedro de Jesús Díaz Green**, Secretario de Acuerdos, que autoriza y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Exp. Número 512/2019.- DMMM/mhs.

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____
de febrero del 2024 se hizo la publicación de Ley.- CONSTE.

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS