

salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal) que resulte de multiplicar por [REDACTED] correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo, vigente en la ciudad de México, por concepto de suerte principal. C).- por el pago de los intereses ordinarios a razón del [REDACTED]) VSMM (veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal), más los que se generen hasta el pago total de la suerte principal, los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia; D).- el pago de los intereses moratorios vencidos a razón del [REDACTED] % que sea aplicable con forme al contrato base de la acción, más los que se venzan, hasta el pago total de la suerte principal reclamada en razón de la tasa pactada para tal efecto en la cláusula que con posterioridad habrá de precisarse, los cuales de igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; E).- con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la efectividad, ejecución y en su oportunidad la venta del bien inmueble que se describe con posterioridad y sobre el cual la hoy demandada constituyó hipoteca en garantía del pago del crédito concedido a su favor por su mandante; F).- por el pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio. //////////////

SEGUNDO.- Mediante auto dictado con fecha [REDACTED] [REDACTED] se dio curso a la demanda en la vía y forma propuesta, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia,

así también se ordenó emplazar a la demandada en los términos de ley; lo que se realizó el día [REDACTED] [REDACTED]); en el acuerdo de fecha [REDACTED] se declaró la rebeldía a [REDACTED], toda vez que no contestó la demanda entablada en su contra dentro del término que para tal efecto se le concedió y por presuntivamente confesa de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda; en el auto que data del [REDACTED] [REDACTED] se tuvo al Licenciado [REDACTED] [REDACTED] con el carácter de apoderado general del Instituto actor por desistido de las pruebas ofrecidas, en consecuencia, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente, que es la que ahora se dicta; y ///
////////////////////////////////////

CONSIDERANDO:

I.- Atento a lo dispuesto en los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, “Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en pleito, condenando o absolviendo a la demandada y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate”; y, “El Actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones”.////////////////////////////////////

II.- Conforme al estudio de las constancias que integran el juicio que se atiende, la suscrita Juez considera que la vía

especial hipotecaria y la acción intentadas por el apoderado de la demandante resultan procedentes, ya que los actos en que la fundamentan quedaron evidenciados, en cuanto a que el documento base de la acción, se encuentra inscrito en el Registro Público del Propiedad y de Comercio, con los documentos exhibidos con su escrito inicial consistente en la Escritura Pública [REDACTED] del protocolo a cargo de la Notaría Pública [REDACTED] de esta Ciudad, que se encuentra agregada al expediente de foja [REDACTED] y a la vista de la suscrita Juez al dictar esta sentencia, en la que se hace constar la formalización, entre otros, del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria celebrado entre el [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) como “acreedor” y la pasivo procesal como “acreditada”, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo [REDACTED] [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED] documento en el que consta el contrato real hipotecario respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] metros cuadrados; además de que se demuestra que el actor otorgó al demandado un crédito equivalente a [REDACTED] veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal (*cláusula segunda del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca*); el importe y disposición del crédito (*cláusula quinta*); el destino del crédito (*cláusula séptima*); el plazo del crédito de treinta años (*cláusula octava*); la forma de

amortización del crédito (*cláusula novena*); los intereses ordinarios aplicando la tasa anual de interés ordinario sobre el saldo de capital que hubiere (*cláusula décima*); los intereses moratorios (*cláusula décima segunda*); las causales del vencimiento anticipado (*cláusula vigésima primera*); la constitución de la garantía hipotecaria (*cláusula segunda del contrato de apertura de crédito simple*); documental que tiene valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 322, fracción I y 405 del Código Procesal Civil, por ser de naturaleza pública y haberse expedido en función de la actividad encomendada a su suscriptor y además por no haber sido objetada por la demandada, suficiente para tener por demostrada la relación causal existente entre las partes. /

////

III.- De igual forma, se justifica el derecho del accionante para el ejercicio de la vía y acción intentadas, a través del original del estado de cuenta emitido por la Gerente del Área Jurídica del [REDACTED]

[REDACTED] LICENCIADA [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] del que se advierte que [REDACTED]

[REDACTED], ha sido omisa en el pago de dieciséis

mensualidades, y que presenta un adeudo de [REDACTED] veces el

salario mínimo por concepto del capital; y [REDACTED] veces el

salario mínimo por concepto de intereses; documento al que

se le otorga valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en

los artículos 329, 330, 331 y 411 del ordenamiento legal

invocado en virtud de no haber sido objetado dentro del

término legal previsto en la ley por la pasivo procesal y que además se encuentra corroborado con su confesión ficta derivada de no haber comparecido a contestar los actos que se le reclamaron; confesión que vertida de esta forma tiene valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto en los artículos 396, 400, 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles debido a que no fueron desvirtuados con ningún elemento en contra, por lo que de acuerdo con criterios de interpretación emitidos por los Tribunales de la Federación, la presunción que genera una confesional ficta por falta de comparecencia a contestar la demanda, es apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados; lo que también se encuentra corroborado con el documento privado dirigido a [REDACTED], con domicilio en [REDACTED] [REDACTED], firmado por el LICENCIADO [REDACTED] [REDACTED] apoderado general del [REDACTED], ante los testigos [REDACTED] [REDACTED] por medio del cual se le requiere para que pague el total de las mensualidades vencidas, que tiene respecto de su crédito con [REDACTED], documento que al no haber sido objetado por la pasivo procesal adquiere valor probatorio con base a lo establecido en los artículos 285 fracción IV, 329, 330, 331, 335, 408 y 418 del Código de Procedimientos Civiles; en mérito de lo cual se considera que se justifican los requisitos que para la procedencia de la vía especial hipotecaria se previenen en el artículo 457 del Código de Procedimientos

Civiles, dado que el contrato base de la acción se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; así como también que dicho contrato resulta ser de plazo cumplido por las razones precisadas con anterioridad. /

/////

A mayor abundamiento, debe destacarse que atento a lo previsto en el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles, corresponde a la demandada demostrar que no ha dejado de cumplir con el pago de las prestaciones que le reclama la parte actora, sin que lo hubiere hecho tal como es su obligación de conformidad con la jurisprudencia publicada en la Sexta Época, de la Tercera Sala, del Apéndice de 1995, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis: 305, Página: 205, bajo el rubro: "PAGO O CUMPLIMIENTO CARGA DE LA PRUEBA", en el sentido de que el pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor; por lo que con base en estas circunstancias es dable otorgarle el valor probatorio pleno a la confesión ficta antes aludida precisamente porque al no estar desvirtuada mediante prueba en contrario adquiere valor probatorio pleno por tratarse de actos propios de los fictamente confesos. Como fundamento de lo anterior, se transcribe la tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del Séptimo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XV-I, Febrero de 1995, Tesis VII, 2º.C.31 C, página 158, cuyo texto y rubro son del tenor literal siguiente:

“CONFESION FICTA, VALOR PROBATORIO DE LA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). La contumacia en contestar la demanda constituye una prueba juris tantum, de la cual deriva una presunción legal de tener por confesados los hechos de la misma, en términos de lo dispuesto por la primera parte del artículo 218 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad, confesión ficta que al no estar desvirtuada mediante prueba en contrario, conforme a los numerales 317 y 323 del propio código adjetivo, adquiere valor probatorio pleno, atentos a lo que establece el diverso precepto 316 del invocado ordenamiento legal; de ahí que, si a los demandados se les tuvo por fictamente confesos de los hechos contenidos en la demanda origen del juicio natural, sin que al respecto se haya rendido prueba que desvirtúe esa presunción de certeza, resulta claro que dicha confesión ficta sí alcanza valor probatorio pleno por no desvirtuarse y tratarse de hechos propios de los fictamente confesos, pues no corresponde al que le beneficia corroborarla, sino a quien la contradiga probar en su contra.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEPTIMO CIRCUITO.”

IV.- En estas condiciones, al haber quedado acreditada la acción ejercida por parte de la actora y que la activo procesal fue declarada rebelde al no haber emitido contestación a la demanda instaurada en su contra, lo conducente es declarar el vencimiento anticipado del plazo estipulado dentro del contrato de apertura de crédito simple y garantía hipotecaria celebrado el [REDACTED], según consta en el primer testimonio de la Escritura Pública número [REDACTED] del protocolo a cargo de la Notaría Pública [REDACTED] de esta Ciudad, por incurrir la demandada en las causales de vencimiento anticipado contempladas en el documento fundatorio de la acción.- - -

No obstante, en el documento fundatorio de la acción del demandante, se aprecia que el monto de concepto de intereses ordinarios y que ahora reclama es de [REDACTED] [REDACTED] (veces salario mínimo

mensual), cantidad por la que se está demandando en esta vía intentada, y no por la que se fija en el estado de cuenta emitido por la Gerente del Área Jurídica del [REDACTED] [REDACTED] Licenciada [REDACTED], por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] VSM (veces salario mínimo mensual), por lo que al analizar las constancias que integran el expediente, la suscrita Juez encuentra que si bien es cierto, el Instituto actor acreditó su acción intentada, solo puede condenarse por la cantidad establecida en su escrito de demanda, toda vez que difiere del estado de cuenta donde se encuentra detallado el incumplimiento por parte de la acreditada, por lo que de acuerdo al principio de congruencia de las sentencias, no se puede conceder más cantidad de lo que se tiene derecho ni más de lo que solicitada, se debe condenar a la demandada [REDACTED], a pagar a favor del Instituto actor, la cantidad de [REDACTED] ([REDACTED]) (veces salario mínimo mensual) vigente por concepto de total de capital vencido; asimismo de acuerdo al principio de congruencia de las sentencias, no se puede conceder más cantidad de lo que se tiene derecho toda vez que la parte actora pretende reclamar [REDACTED] [REDACTED] VSM (veces salario mínimo mensual) mientras que en el estado de cuenta, se tiene como adeudo de intereses la cantidad de [REDACTED]

██████████) VSMM (veces el salario mínimo mensual), por lo tanto la cantidad a la cual debe ser condenada la parte demandada es la que se encuentra en el estado de cuenta, siendo la cantidad de ██████████

██████████) VSMM (veces el salario mínimo mensual), más los que se generen hasta el pago total de la suerte principal, los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia; el pago de los intereses moratorios vencidos a razón del █% que sea aplicable conforme al contrato base de la acción, más los que se vengán, hasta el pago total de la suerte principal reclamada en razón de la tasa pactada para tal efecto en la cláusula que con posterioridad habrá de precisarse, los cuales de igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. //

V.- En virtud de que el presente asunto versa sobre una acción de condena que resulta procedente, se considera que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 141, fracción I del Código de Procedimientos Civiles, por lo que lo conducente es condenar a ██████████ ██████████, al pago de los gastos y costas causados con motivo del presente juicio los que deberán liquidarse en ejecución de sentencia. //

VI.- Para el cumplimiento de pago de las prestaciones aludidas y con apoyo en el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles, se otorga a la demandada ██████████

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.

██████████ el término de cinco días para que cumpla voluntariamente con las mismas apercibida que de no hacerlo así se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al acreedor las prestaciones reclamadas. //

Por lo antes expuesto, con fundamento en los artículos 1, 81, 157, 277 y 457 del Código de Procedimientos Civiles; es de resolver y, se //
///

RESUELVE:

PRIMERO.- Se declara procedente la vía Especial Hipotecaria en la que la parte actora ██████████
██████████ (██████████) demostró los actos constitutivos de su acción, mientras que la demandada ██████████
██████████ fue declarada confesa de los actos reclamados; en consecuencia. //
//

SEGUNDO.- Se declara el vencimiento anticipado del plazo estipulado dentro del contrato de apertura de crédito simple y garantía hipotecaria celebrado el ██████████, según consta en el primer testimonio de la Escritura Pública número ██████████ del protocolo a cargo de la Notaría Pública ██████████ de esta Ciudad, por incurrir la demandada en las causales de vencimiento anticipado contempladas en el documento fundatorio de la acción. ///////

TERCERO.- Se condena a la demandada [REDACTED], a pagar a favor del Instituto actor, la cantidad de [REDACTED] VSMM (veces el salario mínimo mensual) vigente en el Distrito Federal, más el saldo que se incremente hasta el pago total de la suerte principal; así como al pago de los intereses ordinarios a razón de [REDACTED] VSMM (veces el salario mínimo mensual) vigente en el Distrito Federal, más los que se generen hasta el pago total de la suerte principal, los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia; así también al pago de los intereses moratorios vencidos a razón del [REDACTED]% anual conforme al contrato base de la acción, más los que se venzan hasta el pago total de la suerte principal reclamada en razón de la tasa pactada para tal efecto en la cláusula que con posterioridad habrá de precisarse, los cuales de igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. // // // // //

CUARTO.- Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas causados con motivo de la tramitación del presente juicio, que en ejecución de sentencia se justifiquen. /

QUINTO.- Se concede a la demandada [REDACTED], el término de cinco días para que cumpla voluntariamente con la condena impuesta, apercibida que de no hacerlo así dentro del término concedido se procederá al

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.

remate del bien hipotecado y con su producto se hará pago al acreedor. //////////////////////////////////

SEXO.- Notifíquese personalmente. //////////////////////////////////

Así definitivamente juzgado lo resolvió y firmó electrónicamente la C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL ESPECIALIZADA EN MATERIA HIPOTECARIA, LICENCIADA GISELA AMAYA NUÑEZ, ante el Secretario de Acuerdos LICENCIADO NÉSTOR MIGUEL CALDERA CAMPOS, 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. //////////////////////////////////
////////////////////////////////

NUM. EXP.- [REDACTED]
ESP. HIP.
SENT. DEF.
ACTUARIO
GAN/nmcc/fbtI

EN EL NÚMERO [REDACTED] DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA [REDACTED] SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY.- CONSTE.-////////////////////////////////
EN [REDACTED] A LAS DOCE HORAS SURTIÓ SUS EFECTOS LA NOTIFICACIÓN ANTERIOR, PUBLICADA POR EL NÚMERO [REDACTED] DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA [REDACTED].- CONSTE.////
////////////////////////////////