

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A [REDACTED] DE [REDACTED] DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS.

V I S T O, en el expediente número [REDACTED] para dictar **Sentencia Definitiva**, relativo al juicio **ESPECIAL Hipotecario** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado en fecha **veinticuatro de [REDACTED] del año dos mil veinticinco**, compareció ante oficialía de partes común [REDACTED], demandando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** a [REDACTED], por el **vencimiento anticipado** del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato base de la acción, por el **pago de [REDACTED] UDIS ([REDACTED])**, equivalente a la cantidad de \$ **[REDACTED] PESOS ([REDACTED])**, por concepto de *total de capital*, y por las restantes prestaciones que indica; manifestó como hechos los en él contenidos, en el que ofreció las pruebas de su intención, lo fundó en los preceptos que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda y las pruebas ofrecidas, se emplazó a juicio por medio de edictos a la parte reo [REDACTED], en su carácter de acreditado, para que en el término de ley produjera su contestación, lo cual no hizo por lo que se le acusó la rebeldía en que incurrió que se hizo valer, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes:

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

I. Que de acuerdo con lo previsto por los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. PRESUPUESTOS PROCESALES. De conformidad con los artículos **457** y **472** del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el Juzgador debe iniciar con el estudio de la procedencia de la vía, por lo que se actúa en consecuencia. El

primero de los preceptos legales invocados, previene que se tramitará en la **vía especial hipotecaria** el juicio que tenga por objeto el pago del crédito que la hipoteca garantice, y que es requisito indispensable que el crédito conste en escrituras debidamente registradas, y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a los artículos **1834** y **2774** del Código Civil.

En el presente caso, **es procedente la vía** intentada, debido a que la parte actora al instaurar la demanda, la sustentó en el primer testimonio de la **escritura pública** [REDACTED] ([REDACTED]), **volumen** [REDACTED] ([REDACTED]), **de fecha cuatro de** [REDACTED] **del año dos seis**, del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de esta ciudad, que contiene, entre otros el **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria** celebrado entre "[REDACTED] [REDACTED], en su carácter de parte acreditante y cedente de la parte actora, y "[REDACTED] [REDACTED], en su carácter de acreditada.

Asimismo, la sustenta en el primer testimonio de la **escritura pública** [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), **volumen** [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de esta ciudad, que contiene, entre otros el **reconocimiento de adeudo, de garantías hipotecarias en primer y** [REDACTED] **lugar, y sustitución de deudor,** celebrado entre "[REDACTED] [REDACTED] en su carácter de "cedente" y/o "antiguo deudor", e [REDACTED], en su carácter de acreditado y/o "nuevo deudor"; los cuales se inscribieron en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad bajo **partida** [REDACTED], **de la sección CIVIL, de fecha** [REDACTED] **de julio del** [REDACTED], **y partida** [REDACTED], **de la sección CIVIL, de fecha** [REDACTED] **de febrero del** [REDACTED], con las cuales se encuentran acreditadas las relaciones contractuales existente entre la actora y la demandada; de todo lo cual se reitera la procedencia de la **vía especial hipotecaria** seguida en este juicio, puesto que de ese acto jurídico se desprenden las exigencias del ordinal **457** Código Adjetivo Civil, aunada a la circunstancia de que se exhibió el certificado de gravámenes exigido por su diverso numeral 459, en el entendido que los documentos en cuestión son de valor probatorio pleno al tenor de los artículos 328 y 408 del Código Procesal Civil.

Por cuanto a la **competencia**, tenemos que el suscrito es competente para conocer este litigio, toda vez que como se advierte de la **cláusula quinta**, del capítulo cuarto, de las cláusulas generales no financieras del contrato base de la acción, las partes contratantes se sometieron expresamente a "...a los Tribunales competentes en el Distrito Federal o a los del lugar en donde se ubique EL

INMUEBLE a elección de la parte actora...”, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble, con fundamento en el artículo **157**, fracción **II**, del Código Adjetivo Civil, se sostiene la competencia asumida por el Suscrito para conocer este litigio.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, el enjuiciado es una persona física que no compareció a juicio, y la parte actora es una persona física, que compareció por su propio derecho.

En cuanto a la legitimación activa en la causa, tenemos el primer testimonio de la **escritura pública** [REDACTED] ([REDACTED]), volumen [REDACTED] ([REDACTED]), de fecha cuatro de [REDACTED] del año dos seis, del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de esta ciudad, que contiene, entre otros el **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria** celebrado entre “[REDACTED] [REDACTED], en su carácter de parte acreditante y cedente de la parte actora, y “[REDACTED] [REDACTED], en su carácter de acreditada.

De igual forma, exhibe el primer testimonio de la **escritura pública** [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), volumen [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de esta ciudad, que contiene, entre otros el **reconocimiento de adeudo, de garantías hipotecarias en primer y [REDACTED] lugar, y sustitución de deudor**, celebrado entre “[REDACTED] [REDACTED] en su carácter de “cedente” y/o “antiguo deudor”, e [REDACTED], en su carácter de acreditado y/o “nuevo deudor”.

Por otra parte, exhibe copias certificadas del **contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número F/[REDACTED]**, que en fecha tres de febrero del año dos mil diez, celebraron por una parte, como fideicomitente “[REDACTED] [REDACTED], por otra parte, como fideicomisarias en primer lugar [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como fiduciaria en [REDACTED] lugar, como fiduciario [REDACTED] [REDACTED].

Asimismo, exhibe copias certificadas del **contrato de cesión de derechos**,

que celebraron por una parte [REDACTED], en su carácter de cedente, y por otra parte, [REDACTED], en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número F/[REDACTED], en su carácter de cesionaria del crédito objeto de la presente litis.

Sumado a lo anterior, exhibe copias certificadas de la **escritura pública número [REDACTED] ([REDACTED]), libro [REDACTED] ([REDACTED]), de fecha [REDACTED] de agosto del año dos mil [REDACTED]**, del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de la Ciudad de México, que contiene, entre otros el **contrato de cesión onerosa, sobre diversos créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos**, que celebraron, por una parte, [REDACTED], en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número F/[REDACTED], en su carácter de cedente, y por otra parte, [REDACTED], en su carácter de cesionaria del crédito basal.

Además, exhibe copias certificadas de la **escritura pública número [REDACTED] ([REDACTED]), libro [REDACTED] ([REDACTED]), de fecha [REDACTED] y de [REDACTED] de dos mil veinte**, del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de la Ciudad de México, que contiene, entre otros el **contrato de cesión onerosa de créditos y de los derechos litigiosos y adjudicatarios**, que celebraron, por una parte, [REDACTED], en su carácter de cedente, y por otra parte, [REDACTED], en su carácter de cesionaria del crédito basal.

De igual forma, exhibe el primer testimonio de la **escritura pública número [REDACTED] ([REDACTED]), libro [REDACTED] (mil setecientos [REDACTED] y dos), de fecha [REDACTED] de [REDACTED] del año dos mil [REDACTED]**, del protocolo de la notaría pública número **veinte** de esta ciudad, que contiene, entre otros el **contrato de cesión onerosa de derechos de crédito y derechos litigiosos**, que celebraron, por una parte, [REDACTED], en su carácter de cedente, y por otra parte, [REDACTED], en su carácter de cesionaria del crédito basal.

Finalmente, se percibe en autos la notificación de cambio de acreedor, notificación de adeudo, y notificación de domicilio de pago y requerimiento de pago, hecha a las demandadas mediante las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitado en el expediente 478/2022 del Juzgado Quinto de lo Civil de la Ciudad de Tijuana, Baja California, en las cuales se le hizo sabedor del nuevo titular de

los derechos de cobro de su crédito, así como del cambio de administrador, acreditándose plena y legalmente la legitimación en el juicio de la parte actora para comparecer al presente procedimiento y la relación contractual existente entre actora y la parte demandada a qué se refiere el artículo 2258 del Código Civil, visible en fojas 915 a 943.

En el entendido de que **de las documentales** allegadas por la enjuiciante, **se les otorga valor probatorio pleno**, con fundamento en los artículos **322, 328, 330, 405 y 408** del Código de Procedimientos Civiles, puesto que no se desvirtuaron con prueba en contrario.

III. Habiéndose acreditado los presupuestos procesales y la legitimación activa en la causa, se ingresará al estudio de los elementos de la acción, dado que conforme al artículo **277** del Código de Procedimientos Civiles, la parte actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y la parte reo los de sus excepciones.

En la especie la parte actora le reclama a [REDACTED], el pago en moneda nacional de la cantidad de [REDACTED] **UDIS** ([REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] **PESOS** ([REDACTED]), por concepto de *total de capital*, y las restantes prestaciones que describe en la demanda y que -dice- le adeudan con motivo del acto jurídico fundatorio de la acción, no obstante que habiendo recibido el crédito correspondiente y habiéndose obligado a pagarlo en la forma y términos que se contienen en el contrato aludido, se abstuvo de cumplir con esa obligación.

Consecuentemente se emerge al análisis de la acción intentada, por lo que al respecto tenemos que el Código Civil prevé en los ordinales **2760**, del Código Civil, **12 y 457** del Código de Procedimientos Civiles, interpretados armónicamente, nos dan la pauta para establecer que los **elementos** de la acción hipotecaria que la parte actora debe de demostrar, son: **1) Que el crédito conste en escritura pública, 2) Que esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, 3) Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables.**

Por cuanto hace al primer y [REDACTED] elemento, es decir, que el crédito hipotecario conste en una escritura pública o privada debidamente registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la accionante exhibió:

1.- La documental pública, consistente en la escritura pública número [REDACTED] ([REDACTED]), volumen [REDACTED] ([REDACTED]), de fecha

cuatro de [REDACTED] del año dos seis, del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de esta ciudad, que contiene, entre otros el **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria** celebrado entre "[REDACTED] [REDACTED]", en su carácter de parte acreditante y cedente de la parte actora, y "[REDACTED] [REDACTED]", en su carácter de acreditada.

2.- La documental pública, consistente en la escritura pública número [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), volumen [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de esta ciudad, que contiene, entre otros el **reconocimiento de adeudo, de garantías hipotecarias en primer y [REDACTED] lugar, y sustitución de deudor**, celebrado entre "[REDACTED] [REDACTED]" en su carácter de "cedente" y/o "antiguo deudor", e [REDACTED], en su carácter de acreditado, de la que se desprende que la causante de la parte actora le otorgó a la aquí demandada un crédito simple con interés y garantía hipotecaria, cuyo monto de otorgamiento del crédito fue por la cantidad de [REDACTED] **UDIS** ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), misma que el acreditado se obligó a destinar a la adquisición del inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED], constituyéndose como garantía al pago del cumplimiento del crédito otorgado hipoteca en primer lugar y grado a favor de [REDACTED] [REDACTED], e hipoteca en [REDACTED] lugar y grado a favor de "[REDACTED] [REDACTED]", sobre la vivienda descrita, según se evidencia de la cláusula décima tercera, correspondiente al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, del contrato basal originario, misma que a la letra reza:

"DÉCIMA SEGUNDA. HIPOTECA.- EI ACREDITADO, "[REDACTED]", [REDACTED] [REDACTED], en cumplimiento de los fines del fideicomiso número [REDACTED] (F d***** ***** * ***), a que se hace referencia en el antecedente II (dos romano) del presente instrumento, sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros y en garantía del pago preferente y puntual del CRÉDITO, sus intereses y en su caso los ACCESORIOS materia del presente contrato, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la Ley o de resoluciones judiciales, constituye HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO A FAVOR DE [REDACTED] [REDACTED] y EN [REDACTED] LUGAR Y GRADO A FAVOR DE [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], y esta última, en este acto acepta la garantía hipotecaria por su propio derecho y en representación de la SHF, única y exclusivamente sobre EL INMUEBLE, aludido, con la ubicación, medidas, colindancias y superficies que se describen en el Antecedente III (tres romano) de este instrumento y que se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y [REDACTED]) del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus correlativos en el Código Civil para el Estado de Baja California...(…)”

Asimismo, del contenido se aprecian los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron, en ese orden de ideas, se procede al análisis de la existencia de la entrega recepción de la cantidad otorgada a las acreditadas [REDACTED], por lo que, de la lectura de la cláusula TERCERA del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, se desprende:

“TERCERA.- APERTURA DE CRÉDITO Y DESTINO.- LA ACREDITANTE abre a EL ACREDITADO un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED] y cuatro punto sesenta y cuatro, Unidades de Inversión), que se destinará para la adquisición de EL INMUEBLE a que se refiere el Antecedente III (tres romano) de este instrumento, mismo que se destinará al arrendamiento con opción de compra y para la liquidación de gastos de originación, tales como: el pago de gastos notariales del impuesto sobre adquisición de inmuebles, derechos de registro, avalúo y estudios de crédito, que se generen por la sustitución de deudor a que se refiere la Cláusula Vigésima de este instrumento. El importe del CRÉDITO representa 95% (noventa y cinco por ciento) del valor de EL INMUEBLE.(…)”

Por su parte, la cláusula CUARTA del **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, establece:

“CUARTA. PLAZO DE DISPOSICIÓN.- A la fecha de firma de este instrumento, EL ACREDITADO dispone, del CRÉDITO señalado en la Cláusula Tercera, la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED] y cuatro punto sesenta y cuatro, Unidades de Inversión),...(…)”

Lo que hace patente que las demandadas [REDACTED], dispusieron de la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED]), a que se refiere el **contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria**, base de la acción.

En ese tenor, como se advierte de la cláusula décima segunda antes transcrita, los acreditados se obligaron a pagar el importe del crédito, los intereses y accesorios, que se estipularon a la otorgante del crédito, mediante pagos mensuales consecutivos, en los términos y condiciones que ahí se refieren.

Así pues, del contenido de la cláusula Décima quinta del **contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria**, se advierte que, entre otras, la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago

del crédito, siendo exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como los intereses y demás accesorios previstos en el contrato o derivados de él, toda vez que el demandado ha incumplido por razones imputables a él, con el pago puntualmente.

Luego, una vez examinado el **estado de cuenta certificado** al cual nos remite el demandante, expedido por el Contador Público Licenciado [REDACTED], documento en el cual se precisó el capital inicialmente dispuesto, los montos y fechas de pago de las amortizaciones mensuales **efectuadas desde [REDACTED] del año [REDACTED] a [REDACTED] del año 2022**, precisando los conceptos a los cuales se aplicaron tales pagos; datos que coinciden con los estipulados y pactados por las partes en el **contrato de crédito básico**, por lo que está adecuadamente vinculado con este.

Por ende, el citado documento alcanza **valor probatorio pleno**, con sustento en los artículos **330 y 408** del Código Procesal Civil, en relación con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, hace fe **salvo prueba en contrario**, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuuarios, a efecto de fijar los saldos resultantes a cargo de la hoy demandada.

Es así, puesto que [REDACTED], en su carácter de acreditado, no ofreció medios de convicción alguno para demostrar haber pagado las amortizaciones que se le reclama, pues al ser la falta de pago un **hecho negativo** de imposible demostración, le corresponde a dicha parte demostrar su cumplimiento, según criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en su jurisprudencia número 202, visible a fojas 602, del Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, que dice **"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."**

Bajo ese criterio, se concluye que la enjuiciada **no probó haber pagado** las parcialidades que le reclama la actora, por lo que se actualizó la causal prevista en la **Cláusula Décima quinta**, del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, básico de la acción, para dar por vencido anticipadamente el plazo otorgado para el pago del crédito, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado y accesorios, toda vez que el acreditado **incumplió** con el pago de las amortizaciones a que se obligó, **a partir de [REDACTED] del 2013**, con lo que se tiene por **demostrado** el **tercer y último elemento** de la acción que nos ocupa.

Robustece lo anterior, la confesión ficta en que incurrió la demandada al no

haber comparecido a juicio dentro del término legal que les fue concedido y por el cual se tuvo por cierto y confeso la celebración del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, así como la disposición de la suma descrita y la omisión de pago relativo a las mensualidades que refiere la parte actora, confesión a la cual se le concede valor probatorio pleno, en términos de los numerales 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles.

V. Por otro lado, efectuado que fue el examen de la acción ejercitada y de las pruebas ofrecidas por el actor, se concluye 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 en el Estado, dada la rebeldía procesal en que incurrió; por tal razón lo conducente es declarar el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido a la demandada y dispuesto en los términos y condiciones establecidos en el contrato de apertura y otorgamiento de crédito fundatorio de la acción.

En ese sentido debe dictarse sentencia favorable a los intereses de la actora y adversa a la demandada, donde se les 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, por lo que, se debe de condenar a la demandada [REDACTED], a pagar a favor de la actora la **cantidad** que se **desglosa por los siguientes conceptos**:

Concerniente a la prestación 1), habrá de condenarse a pagar a favor de la actora la cantidad de [REDACTED] **UDIS** ([REDACTED] [REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] **PESOS** ([REDACTED]); por concepto de **total de capital**.

Concerniente a la prestación 2), la actora reclama la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y analizado que fue el certificado de adeudos ofrecida por la enjuiciante, se advierte cantidad diversa, por lo que, **habrá de condenarse** a pagar a favor de la actora la cantidad de [REDACTED] [REDACTED], equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]; por concepto de **saldo de amortizaciones a capital vencido**, generados al veinticinco de [REDACTED] del año dos mil veintidós.

Concerniente a la prestación 3), habrá de condenarse a pagar a favor de la actora la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED] [REDACTED]); por concepto de **administración vencida, generados al veinticinco de [REDACTED] del año dos mil veintidós.**

Concerniente a la prestación 4), habrá de condenarse a pagar a favor de la actora la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED] [REDACTED]); por concepto de **cobertura vencida, generados al veinticinco de [REDACTED] del año dos mil veintidós.**

Concerniente a la prestación 5), habrá de condenarse a pagar a favor de la actora a cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **intereses moratorios, a razón de una tasa que se calculará multiplicando por 1.5 (uno punto cinco) veces la tasa de interés ordinaria; comprendidos del 30 de [REDACTED] del 2013 al 30 de [REDACTED] del 2022, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha veinticinco de [REDACTED] del dos mil veintidós, más las que se sigan generando hasta el pago total de la suerte principal, las que se cuantificarán y justificarán una vez que cause ejecutoria la presente resolución.**

Así mismo, en caso que la demandada no cumpla con esta resolución en el término que para ello se le concederá, deberá decretarse el **trance y remate del bien hipotecado**, para que con su producto se pague a la actora.

V. Conforme al artículo 141, fracción I, del Código Procesal Civil, deberá condenarse a los demandados [REDACTED] a pagar a la parte actora los **gastos y costas que el presente juicio origine, cuya liquidación se realizará en términos de ley en ejecución de sentencia.**

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido **procedente** la vía **Especial Hipotecaria** seguida en este juicio, en el que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía procesal de la demandada, quien no compareció a juicio.

██████████. Por ende, se **declara vencido anticipadamente** el plazo concedido a ██████████, para el pago del crédito convenido en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria fundatorio de la acción.

TERCERO. Se **condena** a ██████████, a pagarle a ██████████, por los siguientes conceptos:

I.- Por la cantidad de ██████████ **UDIS** (██████████ ██████████), equivalente a la cantidad de \$ ██████████ **PESOS** (██████████); por concepto de **total de capital**.

II.- Por la cantidad de ██████████ ██████████), equivalente a la cantidad de \$ ██████████ ██████████); por concepto de **saldo de amortizaciones a capital vencido**, generados al veinticinco de ██████████ del año dos mil veintidós.

III.- Por la cantidad de ██████████ **UDIS** (██████████ ██████████), equivalente a la cantidad de \$ ██████████ **PESOS** (██████████); por concepto de **administración vencida**, generados al veinticinco de ██████████ del año dos mil veintidós.

IV.- Por la cantidad de ██████████ **UDIS** (██████████ ██████████), equivalente a la cantidad de \$ ██████████ **PESOS** (██████████); por concepto de **cobertura vencida**, generados al veinticinco de ██████████ del año dos mil veintidós.

V.- Por la cantidad de ██████████ **UDIS** (██████████ ██████████), equivalente a la cantidad de \$ ██████████ pesos (██████████ ██████████); por concepto de **intereses moratorios**, a razón de una tasa que se calculará multiplicando por 1.5 (uno punto cinco) veces la tasa de interés ordinaria; comprendidos del 30 de ██████████ del 2013 al 30 de ██████████ del 2022, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha veinticinco de ██████████ del dos mil veintidós, más las que se sigan generando hasta el pago total de la suerte

principal, las que se cuantificarán y justificarán una vez que cause ejecutoria la presente resolución.

CUARTO. Se condena a la parte demandada [REDACTED], al pago de 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 el término de **cinco días** para que le dé 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. Toda vez que los demandados [REDACTED], fueron emplazados por edictos, publíquense los puntos resolutivos de la presente por medio de edictos, por dos veces de tres en tres días en uno de los periódicos locales de ****r circulación de la localidad que elija la parte interesada, en el entendido que no se ejecutará, si no pasados tres meses a partir de la última publicación, de conformidad con los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **C. JUEZ DEL JUZGADO DÉCIMO [REDACTED] DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA HIPOTECARIA, LICENCIADO [REDACTED]**, ante su **secretaria de Acuerdos LICENCIADA [REDACTED]**, 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.

AMM

En el número [REDACTED] del Boletín Judicial de fecha 19-[REDACTED]-2026 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.-