

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A [REDACTED] DE [REDACTED] DEL AÑO DOS [REDACTED] 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 escritos presentados en fechas [REDACTED] de [REDACTED], [REDACTED] de febrero y [REDACTED] de marzo, todos del año dos [REDACTED] 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 *saldo insoluto de capital vencido por anticipado*, 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 las copias certificadas de la **escritura pública** [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), volumen [REDACTED] [REDACTED]), de fecha **catorce de diciembre del año dos [REDACTED] siete**, del protocolo de la notaría pública número **TRES** 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], en su carácter de acreditado, el cual se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad bajo **partida [REDACTED], de la sección CIVIL, de fecha [REDACTED] de octubre del [REDACTED]**, con las cuales se encuentra acreditada la relación contractual existente entre la actora y el demandado; 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 no financieras del contrato base de la acción, las partes contratantes se sometieron expresamente a "...a los Tribunales competentes en la Ciudad de Tijuana, Baja California...", 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] [REDACTED]), volumen [REDACTED] [REDACTED]), de fecha **catorce de diciembre del año dos [REDACTED] siete**, del protocolo de la notaría pública número **tres** 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], en su carácter de acreditadas.

Por otra parte, exhibe copias certificadas del **contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número [REDACTED]**, que en fecha [REDACTED] de diciembre del año dos [REDACTED] nueve, celebraron por una parte, como fideicomitente "[REDACTED] [REDACTED], por otra parte, como fideicomisarias en primer lugar [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como fiduciaria en segundo lugar, [REDACTED] [REDACTED].

Asimismo, exhibió copias certificadas de la **escritura pública número [REDACTED] ([REDACTED])**, libro [REDACTED] ([REDACTED]), de fecha **doce de septiembre del año dos [REDACTED] veintitrés**, de las que entro otros, se advierte el contrato de cesión onerosa de derechos de crédito, de cobro y litigioso, incluidos en forma enunciativa más no limitativa derechos de juicio, remate, adjudicación y proceso judicial en general, celebrado por una parte "[REDACTED] [REDACTED], como cesionaria de "[REDACTED] [REDACTED], quien a su vez es cesionaria de "[REDACTED] [REDACTED], en su carácter de fiduciario del fideicomiso número [REDACTED], representada por "[REDACTED] [REDACTED], y esta a su vez representada por su apoderado legal Freddy Álvaro Magallanes en su carácter de cedente, y por otra parte, [REDACTED], en su carácter de [REDACTED]; documental de la cual se advierte en sus antecedentes los actos siguientes:

"...IV.- **PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO.-** Por convenio privado de fecha [REDACTED] de marzo del dos [REDACTED] diez, [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de FIDUCIARIA en el fideicomiso identificado como [REDACTED] (FOVI) ambas como [REDACTED] ***** ** ***** ***** ** ***** * ***** ***** ** ***, como fideicomisaria en segundo lugar, y [REDACTED], en su

carácter de fiduciario, celebraron el convenio modificadorio respecto del fideicomiso identificado con el número [REDACTED], acordaron modificar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía.

V.- SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO.- Por convenio privado de -fecha veintiuno de junio del dos [REDACTED] diez, [REDACTED], en su carácter de FIDUCIARIA en el fideicomiso identificado como [REDACTED] (FOVI) ambas como [REDACTED], como fideicomisaria en segundo lugar, y [REDACTED], en su carácter de fiduciario, celebraron el convenio modificadorio respecto del fideicomiso identificado con el número [REDACTED], acordaron modificar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía.

VI.- TERCER CONVENIO MODIFICATORIO.- Por convenio privado de fecha dieciséis de noviembre del dos [REDACTED] diez, [REDACTED], en su carácter de FIDUCIARIA en el fideicomiso identificado como [REDACTED] (FOVI) ambas como [REDACTED], como fideicomisaria en segundo lugar, y [REDACTED], en su carácter de fiduciario, celebraron el convenio modificadorio respecto del fideicomiso identificado con el número [REDACTED], acordaron modificar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía.

VI.- CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS.- Con fecha [REDACTED] ([REDACTED]) de mayo del [REDACTED] ([REDACTED]), se firmó el Contrato de Cesión de Derechos de Crédito entre La institución denominada Deutsche Bank México, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de pago identificado con el número [REDACTED] ("[REDACTED]"), como el Cedente y la Institución denominada [REDACTED], en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago, identificado con el número [REDACTED] ("F" [REDACTED]), como [REDACTED].

VII.- CONTRATO DE REVERSIÓN ANTICIPADA. Con fecha 29 de junio de 2012, ABC SERVICIOS Y CONSULTORIA, [REDACTED] como fiduciaria en el [REDACTED] FOVI firmaron un contrato de reversión anticipada, en el que ABC SERVICIOS Y CONSULTORIA, S.A. DE C.V., renunció a sus derechos como fideicomisario en segundo lugar en el [REDACTED] ([REDACTED] (letra "F" [REDACTED])).

IX.- CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO.- Por convenio privado de fecha veintitrés de junio de dos [REDACTED] catorce, [REDACTED], en su carácter de FIDUCIARIA en el fideicomiso identificado como [REDACTED] (FOVI) ambas como [REDACTED], como fideicomisaria en segundo lugar, y [REDACTED], en su carácter de fiduciario, celebraron el convenio modificadorio respecto del fideicomiso identificado con el número [REDACTED], acordaron modificar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía.

X.- CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS, DERECHOS DE COBRO Y DERECHOS

LITIGIOSOS. Por instrumento público número [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nueve), del Libro [REDACTED] ([REDACTED]), de fecha [REDACTED] de agosto de dos [REDACTED] dieciocho, ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, titular de la notaría número [REDACTED] cincuenta y uno de la Ciudad de México, se hizo constar el [REDACTED], que celebraron de una parte la institución denominada "[REDACTED]", única y exclusivamente en su carácter de fiduciaria del fideicomiso número [REDACTED] (F [REDACTED]) como CEDENTE o el FIDUCIARIO indistintamente según el contexto lo requiera, representada por su delegado Fiduciario el Licenciado [REDACTED]; y de otra parte la sociedad denominada [REDACTED], como [REDACTED], con relación a la cartera de 634 (seis*****s treinta y cuatro) créditos, identificados como "Paquete 1 (uno)", dentro de los cuales se encuentran diversos créditos hipotecarios originados por "[REDACTED]".

XI.- CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS, DERECHOS DE COBRO Y DERECHOS LITIGIOSOS.- Por instrumento público número [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] doce), del Libro *** ([REDACTED]), de fecha 30 de diciembre de dos [REDACTED] [REDACTED], ante la fe del Licenciado [REDACTED], titular de la notaría número [REDACTED] cuarenta y tres de la Ciudad de México, se hizo constar el [REDACTED], que celebraron de una parte la institución denominada "[REDACTED]", como CEDENTE, (en lo sucesivo "AMARAL" o el [REDACTED]), representado en este acto por "[REDACTED]", quien además comparece como otorgante del instrumento, representada por su Apoderado, el señor [REDACTED] (en lo sucesivo [REDACTED]) y por otra "[REDACTED]", como [REDACTED], representada por el señor [REDACTED].

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 [REDACTED] del Juzgado [REDACTED] 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 288 a 632.

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 *saldo insoluto del crédito vencido por anticipado*, 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 segundo 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 **catorce de diciembre del año dos [REDACTED] siete**, del protocolo de la notaría pública número **tres** 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], en su carácter de acreditado, del que se desprende que la causante de la parte actora le otorgó al aquí demandado un crédito simple con interés y garantía hipotecaria, cuyo monto de otorgamiento del crédito fue por la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] **SETENTA** [REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED]), misma que el acreditado se obligó a destinar a la adquisición del inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED]

“TERCERA.- MONTO DEL CRÉDITO.- “LA ACREDITANTE” otorga a “EL ACREDITADO” en los términos y condiciones de este contrato un crédito con interés y garantía hipotecaria, que lo destinará a la adquisición del inmueble descrito en el antecedente XI (DÉCIMO PRIMERO), por la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), equivalente a \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), de

conformidad con el valor de la Unidad de Inversión (UDI) fijado por el Banco de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día diez de febrero del año dos [REDACTED], que a la fecha de firma de este contrato es de 3.927138. El importe del crédito representa el 86.38% (ochenta y seis punto treinta y [REDACTED] por [REDACTED]).(...).”

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

“**QUINTA. DISPOSICIÓN.-** A la fecha de firma de este contrato EL ACREDITADO dispone del importe del crédito señalado en la cláusula tercera, extendiendo para tal efecto, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda facultando expresa e irrevocablemente a LA ACREDITANTE para que la cantidad que constituye el importe del crédito se entregue a la parte vendedora para que por su conducto y sin responsabilidad, se cumpla con la obligación de pago que se contrae en el contrato de compraventa, tomando en consideración el enganche que ya se ha entregado a la parte vendedora y que se menciona en la declaración I, inciso G; de manera tal que para todos los efectos legales se tiene a EL ACREDITADO por recibido del importe señalado y, por ende, dispuesto el importe del crédito que se indica, manifestando EL ACREDITADO que no asumirá responsabilidad alguna LA ACREDITANTE ya que para efectos jurídicos se entenderá que la referida entrega fue hecha a EL ACREDITADO.”

Lo que hace patente que las demandadas [REDACTED], dispusieron de la cantidad de [REDACTED] **UDIS** ([REDACTED] **SETENTA** [REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] **pesos** ([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 tercera 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.

Documental pública, a las que **se le otorga valor probatorio pleno**, para evidenciar la relación contractual crediticia existente entre los sujetos procesales, 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.

Documental valorada con antelación, con lo que se concluye que en la especie se encuentran plenamente acreditados, los dos primeros elementos, consistentes en la existencia del vínculo contractual, la titularidad de la garantía hipotecaria, y que está debidamente registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Demostrada la veracidad de la celebración del acto jurídico base de la acción, se procede al estudio del **tercer elemento, relativo en que el crédito**

debe ser de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables, tenemos que el accionante, señaló, que las demandas han **incumplido** con los pagos a partir de **octubre del año dos [REDACTED] catorce**, lo que, dijo, se refleja en el **estado de cuenta certificado** por el Contador Público Licenciado H***** ***** ***** ***** , que al efecto exhibió. Motivo por el cual manifiesta que se actualiza la causal de vencimiento anticipado estipulada en la cláusula décima cuarta del **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, lo que a continuación se transcribe:

“DÉCIMA CUARTA. – VENCIMIENTO ANTICIPADO. En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en ese contrato por parte de EL ACREDITADO, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en este contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos:

A).- Si EL ACREDITADO deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato.(...)”

Del contenido de la Cláusula OCTAVA del **contrato de crédito con interés y garantía hipotecaria**, denominada “FORMA DE PAGO”, se desprende lo que a continuación se transcribe:

“OCTAVA. FORMA DE PAGO.- El plazo máximo del crédito será de 25 (veinticinco) años. El crédito se liquidará con 300 (tres*****s) pagos mensuales consecutivos, de conformidad con la tabla de amortizaciones que suscrita y aprobada por las partes se agrega al apéndice en el legajo correspondiente y bajo la letra “H”. A dichos pagos mensuales se agregará la prima de seguros de daños, vida e invalidez total y permanente que se reflejara en cada estado de cuenta mensual, de tal suerte que el pago mensual tal que involucre los conceptos establecidos en la cláusula sexta se le agregará, la comisión por cobertura del 5.00% (cinco por [REDACTED]) a que hace referencia la citada cláusula.”

Así pues, del contenido de la cláusula Décima cuarta 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 H***** ***** ***** , documento en el cual se precisó el capital inicialmente dispuesto, los montos y fechas de pago de las amortizaciones mensuales efectuadas desde diciembre de 2007, hasta septiembre del 2023, 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 el enjuiciado **no probó haber pagado** las parcialidades que le reclama la actora, por lo que se actualizó la causal prevista en la **Cláusula Décima cuarta**, 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 octubre del 2014**, 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 el demandado 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.

IV. En cuanto a la prestación reclamada, consistente en el pago de INTERESES ORDINARIOS que se sigan generando hasta la total solución del

presente asunto, si bien se aprueba la misma, deberá establecerse que el mismo quedará limitado hasta la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, en atención a los siguientes argumentos, tomando en consideración lo establecido en la cláusula SÉPTIMA, del contrato basal, señala:

"SÉPTIMA. INTERESES ORDINARIOS.- El presente crédito causará intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a una tasa de interés anual de **7.91% (siete punto noventa y un por [REDACTED])**.- La tasa de referencia será fijada durante el plazo del crédito, misma que se compone por la tasa que mensualmente da a conocer la ***F" con 3 (tres) meses de anticipación y que es un promedio móvil de 3 (tres) meses de las emisiones de largo plazo, anteriores usadas para fondear los créditos; por las comisiones en margen de la ***F" y por el margen de intermediación de LA ACREDITANTE.(...)"

Así como al sentido del presente fallo, mediante el cual se da por vencido anticipadamente el término concedido para la liquidación del crédito otorgado, por el cual se computaban mes a mes los Intereses Ordinarios Generados respecto del saldo insoluto a la tasa de interés aplicable de conformidad a lo pactado por las partes en la cláusula en comento, y que al declararse vencido anticipadamente mediante la presente resolución, no pueden generarse nuevos intereses ordinarios; pues precisamente estos se devengan a cargo del deudor y en favor del acreedor durante el plazo que comprenda desde su suscripción, hasta el vencimiento del mismo, generando así una retribución lícita en favor del antes indicado por el uso del capital otorgado durante la vida del mismo, y siendo el caso que el efecto de la resolución que nos ocupa es anticipar el vencimiento otorgado para el cumplimiento del mismo, los intereses ordinarios pactados no pueden seguir generándose al no existir un plazo pendiente, aclarando que estos se siguen generando únicamente desde la fecha de suscripción del mismo, hasta la fecha en que quede firme la presente resolución que declara vencido anticipadamente el contrato en comento, limitando hasta esta fecha la cuantificación de los mismos. Sirve de apoyo la Tesis de la Novena Época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo: XIII, Febrero de 2001; Pagina: 1765, con número de **Registro digital:** 190305, de rubro y texto de carácter orientador:

INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS, DISTINCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Los intereses ordinarios obedecen a la retribución al acreedor por el uso que se hace de la cantidad de dinero mutuada, lo cual es distinto de la sanción que se impone a quien incumple con la obligación y da origen a los intereses moratorios: por tanto, es evidente que ambos intereses pueden incluso coexistir, con la única limitante de que el interés pactado como pena no supere a la obligación principal, lo anterior, con base en lo previsto en los artículos 1757 y 1759 del Código Civil para el Estado de Jalisco, anterior a su última reforma, de igual contenido en el ordenamiento vigente en sus artículos 1310 y 1312, respectivamente. Luego, como dichos preceptos a algún otro de la ley principal no prohíben que junto con el interés ordinario se pacte un interés de tipo penal. conocido también como moratorio, es inconcuso que el pacto, de generarse unos y otros, está permitido legalmente, en tanto ambos son de naturaleza distinta y por ello pueden coexistir.

Así como la Tesis de la Novena Época emitida por los Tribunales

Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo: IX, Abril de 1999; Pagina: 557, con número de **Registro digital**: 194171, de rubro y texto de carácter orientador:

INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS, SU DISTINCIÓN.

Se debe diferenciar el concepto de intereses ordinarios devengados o réditos caídos, con el de intereses moratorios, consistente tal diversificación en la circunstancia de que aquéllas se devengan a cargo del deudor durante el lapso comprendido desde la fecha de suscripción del documento en que se obliga o disfruta de un crédito, hasta el vencimiento del mismo: en tanto que, los segundos, tienen lugar a virtud del incumplimiento del pago del adeudo, computándose a partir de que vence dicho documento, hasta pagarse el débito.

IV. 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 incurrieron; por tal razón lo conducente es declarar el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido a las demandadas 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 del actor y adversa a los demandados, donde se les condene al pago de las prestaciones reclamadas, lo cual se hace en la forma que se establece en los puntos resolutivos del presente fallo definitivo, por lo que, se debe de condenar a los demandados [REDACTED], a pagar a favor de la actora la **cantidad** que se **desglosa por los siguientes conceptos**:

Concerniente a la prestación II inciso a), habrá de condenarse a pagar a favor de la actora la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED]); por concepto de **saldo insoluto del crédito vencido por anticipado.**

Concerniente a la prestación II inciso b), habrá de condenarse a pagar a favor de la actora la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED]); por concepto de **intereses ordinarios, a razón del **7.91%** (siete punto noventa y uno por [REDACTED]) **anual**, comprendidos del 01 de octubre del 2014 al 01 de septiembre del 2023, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha uno de septiembre del año dos [REDACTED] veintitrés.**

Concerniente a la prestación II inciso c), habrá de condenarse a pagar a favor de la actora la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 01/100 MONEDA NACIONAL); por concepto de **comisión por administración, comprendidos del 01 de octubre del 2014 al 01 de septiembre del 2023, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha uno de septiembre del año dos [REDACTED] veintitrés.**

Concerniente a la prestación II inciso d), habrá de condenarse a pagar a favor de la actora a cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **comisión por cobertura, comprendidos del 01 de octubre del 2014 al 01 de septiembre del 2023, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha uno de septiembre del año dos [REDACTED] veintitrés.**

Concerniente a la prestación II inciso f), habrá de condenarse a pagar a favor de la actora a cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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 01 de octubre del 2014 al 01 de septiembre del 2023, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha uno de septiembre del año dos [REDACTED] veintitrés, 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.**

Ahora bien, por cuanto hace a las **prestación II inciso e)** de la cual se advierte el reclamo por concepto de **seguros, generados y no pagados**, esta misma **no procede su condena**, atento a que es de explorado derecho que para justificar la existencia del **contrato de seguro**, se debe exigir la entrega de la **póliza** respectiva o acreditar el pago de la prima, y de conformidad con el numeral [REDACTED] de la Ley Sobre el Contrato de Seguro, desde el momento en que el proponente tuviere conocimiento de la aceptación de la oferta y en los seguros de mutuo, será necesario, además, cumplir con los requisitos que la ley o los estatutos de la empresa establezcan para la admisión de nuevos socios, sin que en autos el fiduciario actor hubiere exhibido póliza alguna o contrato de seguro.

Además, fue **omiso en la narración** de sus hechos fundatorios en indicar si el proponente tuvo conocimiento de la aceptación de la oferta, como lo exige el

dispositivo preindicado, o si se cumplieron los requisitos establecidos en la Ley de Seguros y los que exigen los demás ordenamientos legales aplicables a la materia.

Luego, es de explorado derecho que no puede fincarse una condena o su pago de manera directa a la parte demandada, por la única razón de que hubiere procedido la acción principal, de conformidad con el precepto **1719** del Código Civil vigente que en lo que estipula que *"En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse ..."*, pero ello no releva a las partes de la obligación que tienen de probar en el juicio los extremos de su acción, ya que la condena al pago de esas cantidades tendría su razón de ser no sólo en la medida de lo pactado, sino en la justificación del demandante de haber cumplido con las exigencias y cargas procesales que le impone el artículo **■** en comento, para poder repercutirlo al demandado; en tal virtud, deberá **absolverse** de su pago a los demandados. Se citan como aplicables la tesis y jurisprudencia por contradicción que son del literal siguiente:

SEGURO, PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE. El contrato de seguro es consensual y su eficacia no queda subordinada a la entrega de la póliza o al pago de la prima, sino que se perfecciona desde el momento en que el proponente tuviere conocimiento de la aceptación de la oferta. Por tal motivo, para la comprobación de la existencia del contrato, sólo puede exigirse la demostración de los siguientes elementos: la oferta escrita de celebración, suscrita por el proponente; la aceptación de la oferta por parte de la aseguradora, previo los trámites correspondientes; y la afirmación del proponente, esto es, que este haya tenido conocimiento de la aceptación de su oferta.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca. Volumen XXXV, Cuarta Parte. Pág. 95. Tesis Aislada.

CONTRATO DE SEGURO DE VIDA. SU PERFECCIONAMIENTO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO **■ DE LA LEY SOBRE EL CONTRATO DE SEGURO).** El contrato de seguro es consensual y, por lo tanto, se perfecciona con el mero consentimiento de las partes. El precepto citado acoge, en su fracción I, la teoría de la información para la integración del consentimiento, ya que dispone que el contrato de seguro se perfecciona desde el momento en que el proponente "tuviere conocimiento de la aceptación de la oferta". Para efectos de dicho contrato, el proponente es quien realiza una oferta a la aseguradora para contratar un seguro, mediante el llenado y firma del formulario que le es proporcionado, quien conforme al artículo 5o. de la propia ley, queda vinculado con su oferta durante quince días, que pueden extenderse a treinta cuando se requiere que el posible asegurado se realice un examen médico. Transcurrido dicho plazo sin que la aseguradora dé una respuesta, el proponente queda desligado de su oferta, y por lo tanto, puede rechazar cualquier aceptación extemporánea, la cual tendrá, en su caso, el carácter de una contrapropuesta. Sin embargo, es necesario que la aseguradora manifieste su voluntad de aceptar la oferta dentro del plazo durante el cual el proponente está vinculado para que se integre el consentimiento, ya que el silencio u omisión de dar una respuesta no puede considerarse como una aceptación de la oferta cuando se trata de la celebración del seguro de personas o del incremento de la suma asegurada en los términos del artículo 6o. de la propia ley. Ahora bien, de la fracción III del citado artículo **■**, se desprenden dos cuestiones: por un lado, una regla general, conforme a la cual los contratos de seguro pueden celebrarse a plazo, lo que permite que las partes difieran la exigibilidad de los derechos y obligaciones derivados del contrato hasta el vencimiento del plazo pactado, sin limitar los casos o tipos de seguros que pueden celebrarse a plazo, en el entendido de que el contrato de seguro que se celebra a plazo también se perfecciona en el momento en que el proponente tiene conocimiento de la aceptación de su oferta; y por otro lado, una regla especial, que acota el plazo que puede pactarse para los contratos de seguro de vida. Conforme a lo anterior, el contrato de seguro de vida se puede celebrar a plazo, independientemente de si se requiere examen médico o no. Lo que la citada

fracción III hace, es acotar el plazo que puede pactarse para los contratos de seguro de vida, de manera que el plazo al que se sujeten los efectos del contrato no pueda ser mayor a treinta días, contados a partir del examen médico que se realice el asegurado cuando éste se requiera o, en su defecto, contados a partir de la fecha en que el proponente realizó la oferta. De ahí que si el proponente fallece antes de conocer que la aseguradora aceptó su oferta, el contrato no se perfecciona, porque en los términos del artículo 45 de la Ley sobre el Contrato de Seguro, el contrato es nulo si al momento de su celebración -perfeccionamiento del contrato- el riesgo ha desaparecido o ya se realizó.

1a./J. 53/2013 (10a.)

Contradicción de tesis 90/2013. Suscitada entre el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 8 de mayo de 2013. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos en cuanto a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época.

Libro XXIII, Agosto de 2013. Pág. 466. Tesis de Jurisprudencia.

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.

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

TERCERO. Se **condena** a [REDACTED], a pagarle a [REDACTED], por los siguientes conceptos:

I.- Por la cantidad de [REDACTED] **UDIS** ([REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] **PESOS** ([REDACTED]); por concepto de **saldo insoluto del crédito vencido por anticipado**.

II.- Por la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$[REDACTED] pesos ([REDACTED]); por concepto de **intereses ordinarios**, a razón del **7.91%** (siete punto noventa y uno por [REDACTED]) **anual**, comprendidos del 01 de octubre del 2014 al 01 de septiembre del 2023, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha uno de septiembre del año dos [REDACTED] veintitrés.

III.- Por la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$[REDACTED] pesos ([REDACTED] 01/100 **MONEDA NACIONAL**); por concepto de **comisión por administración**, comprendidos del 01 de octubre del 2014 al 01 de septiembre del 2023, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha uno de septiembre del año dos [REDACTED] veintitrés.

IV.- Por la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$[REDACTED] pesos ([REDACTED]), por concepto de **comisión por cobertura**, comprendidos del 01 de octubre del 2014 al 01 de septiembre del 2023, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha uno de septiembre del año dos [REDACTED] veintitrés.

V.- Por la cantidad de [REDACTED] UDIS ([REDACTED]), equivalente a la cantidad de \$[REDACTED] pesos ([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 01 de octubre del 2014 al 01 de septiembre del 2023, de conformidad con el certificado de adeudo de fecha uno de septiembre del año dos [REDACTED] veintitrés, 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 absuelve a la parte demandada del pago prestación marcada **II) inciso e**, relativa al concepto de **comisión por seguros**, atento a lo razonado **en el considerando V** de la presente resolución.

[REDACTED]. 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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 mayor 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.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **C. JUEZ DEL JUZGADO DÉCIMO SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA HIPOTECARIA, LICENCIADO [REDACTED]**, ante su **secretaría 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 15-[REDACTED]-2026 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En 16-[REDACTED]-2026 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número [REDACTED] del Boletín Judicial de fecha 15-[REDACTED]-2026. CONSTE.