

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.

EXPEDIENTE NÚMERO 1137/2022

Tijuana, Baja California, diecisiete de abril de dos mil veintitrés.

V I S T O S, para dictar **Sentencia Definitiva** en los autos del **Expediente Número 1137/2022**, relativo al Juicio **Especial Hipotecario**, seguido por [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]; y,

RESULTANDOS:

1. Por escrito presentado el día dieciséis de agosto de dos mil veintidós, compareció [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A). La declaración judicial de vencimiento anticipado del contrato de crédito simple con garantía hipotecaria a que me referiré en el hecho uno del presente escrito.

B) El pago en moneda nacional de la cantidad de

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].)

C).- El pago en moneda nacional de la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]), más los que se sigan generando hasta la fecha en que se haga el pago total de las prestaciones reclamadas, cantidad que se liquidara en ejecución de sentencia. Esta cantidad se compone por los conceptos siguientes:

- La cantidad de [REDACTED] por concepto de AMORTIZACION DE CAPITAL EN UDIS, generados al día 01 de Agosto del 2021, más los que se sigan generando hasta la fecha en que se haga el pago total de las prestaciones reclamadas, cantidad que se liquidara en ejecución de sentencia.

- La cantidad de [REDACTED] por concepto de COMISION POR ADMINISTRACION EN UDIS, generados al día 01 de Agosto del 2021, más los que se sigan generando hasta la fecha en que se haga el pago total de las prestaciones reclamadas, cantidad que se liquidara en ejecución de sentencia.

- La cantidad de [REDACTED] por concepto de COMISION POR COBERTURA EN UDIS, generados al día 01 de Agosto del 2021, más los que se sigan generando hasta la fecha en que se haga el pago total de las prestaciones reclamadas, cantidad que se liquidara en ejecución de sentencia.

D).- El pago de la cantidad de \$ [REDACTED] por concepto de INTERESES MORATORIOS EN PESOS, generados al día 01 de Agosto del 2021, más los que se sigan generando hasta la fecha en que se haga el pago total de las prestaciones reclamadas, cantidad que se liquidara en ejecución de Sentencia.

E).- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, cantidad que se liquidara en ejecución de sentencia.

La accionante fundó su demanda en los hechos precisados en la misma, invocando los preceptos legales que estimó aplicables, ofreció pruebas de su parte y terminó haciendo las peticiones de rigor.

2. Habiendo incorporado el activo procesal los documentos con los cuales funda su derecho, por auto de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintidós, se admitió la instancia en la vía y forma propuestas, así como las pruebas ofrecidas; ordenándose emplazar a la demanda para que hiciera valer sus derechos, en términos de ley.

3. Efectuado el llamamiento a juicio de la parte demandada, en su oportunidad se decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, y por así corresponder al estado procesal, se **citó a las partes para oír la sentencia definitiva** que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

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

I. Este Tribunal es competente para conocer el presente asunto, en virtud de que dentro del contrato base de la acción, mismo que obra en copia certificada a fojas 28-42 de autos, de las Clausulas Generales no financieras, en su **cláusula Quinta**, se advierte que **“para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el instrumento, las partes expresamente convienen en someterse a las leyes y a los Tribunales competentes en el Distrito Federal o los del lugar en**

que se ubique el Inmueble, a elección de la parte actora, por lo que acreditado renuncia a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa, pudiera corresponderle”; por tanto acorde a lo anterior, así como lo estatuido en la fracción II del artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles, que establece como reglas de competencia para el juez que conozca, el lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de una obligación, cuando se trata del ejercicio de acciones reales sobre bienes inmuebles, hipótesis que en la especie acontece.

II. El artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone en lo medular que **"...se tramitará en la vía Especial todo juicio que tenga por objeto... el pago o prelación de un crédito garantizado por la 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 en documento privado, según corresponda, que este inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que sea de plazo cumplido, o que sea exigible en los términos pactados, o bien conforme a las disposiciones legales aplicables".**

Hipótesis que en la especie se surte, con la documental exhibida por la parte actora consistente en copia certificada de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria (de Requerimiento y Notificación) promovidas por [REDACTED], radicadas en el Juzgado Segundo de lo Civil de este Partido Judicial con número de expediente 1388/2021; por lo tanto, al reclamar el actor prestaciones debidamente garantizadas con la hipoteca contenida en la Escritura Pública Número [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, que obra dentro de las copias certificadas antes citadas, **relativa al Contrato de Sustitución de deudor en relación al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**; respecto de los cuales mas adelante se aborda su estudio; luego entonces en ese orden de ideas, es correcta y procedente la vía Especial Hipotecaria elegida por el activo procesal en el presente asunto.

III. Los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, en lo conducente disponen que las sentencias deben ser claras, precisas, y congruentes con las demandas y contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, asimismo, que el actor debe probar los hechos

constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, luego entonces, se procede al análisis de las pruebas allegadas por las partes procesales a efecto de determinar cuál de ellas dio cumplimiento al dispositivo antes mencionado.

IV. La acción deducida encuentra sustento legal en el artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a la letra dispone: **“En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen...”**; asimismo los numerales 2760, 2761 y 2773 del Código Civil en lo conducente preceptúan que **“...la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes... los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero... sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser**

enajenados...".

V. Al efecto **la actora expone** entre otras cuestiones que se tienen por reproducidas, que:

Que con fecha 17 de Noviembre del 2006, la Negociación Mercantil denominada "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su calidad de acreditante, celebró un CONTRATO DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, con "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANONIMIA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA" como Fiduciario del fideicomiso número F/342, según se desprende del Capítulo de ANTECEDENTES de la copia certificada que exhibo de la Escritura Pública número [REDACTED]

[REDACTED], de esa oficina.

De acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda del contrato de crédito descrito en el hecho anterior, las partes pactaron que el crédito se denominaría en UDIS, por lo que con fundamento en el artículo setenta y ocho del Código de Comercio el acreditado se obligó a pagarlo por su equivalencia en pesos moneda nacional por el valor que dicha Unidad de Inversión tenga a la fecha de vencimiento de cada obligación de pago.

De acuerdo con lo establecido en la cláusula Tercera, la acreditante otorgó a el acreditado un crédito simple con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de [REDACTED]), mismo que se destinó para la adquisición del inmueble a que se refiere el Antecedente III de dicho instrumento.

No quedando comprendidos en el importe mencionado en el párrafo que antecede, los intereses, comisiones, gastos, primas de seguros y demás accesorios legales que el acreditado debía cubrir a la acreditante en los términos del contrato de crédito.

Que en la cláusula CUARTA se pactó que, a la fecha de firma del contrato base, EL ACREDITADO dispuso del crédito señalado en la cláusula tercera pasada, la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED]), misma que se obligó a destinar de la siguiente manera:

A) la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED]) a la adquisición de la vivienda a que se refiere el Antecedente III del contrato base, y;

B) la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED]) a la liquidación de gastos de originación, de acuerdo con lo dispuesto en la Cláusula Tercera y en los términos que se señalan.

De acuerdo a lo pactado en la cláusula SEXTA del referido contrato de crédito, el acreditado se obligó a pagar a la acreditante por concepto de comisiones las cantidades siguientes:

A).- La cantidad equivalente al 2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO) calculado sobre el monto del crédito por concepto de comisión por apertura del crédito, que se paga a la fecha de firma del contrato de crédito base de la acción.

B).- La cantidad equivalente a 116.46 UDIS (CIENTO DIECISEIS PUNTO CUARENTA Y SEIS UNIDADES DE INVERSION), mensuales por concepto de comisión por servicios de administración del crédito.

C).- La cantidad equivalente al 5.00% (cinco por ciento) del importe del pago mensual, por concepto del pago de la garantía que cubra la diferencia entre el pago de salarios mínimos que realice el acreditado y el pago en UDIS que le corresponde a el acreditado, en términos de la cláusula séptima del contrato de crédito, y conforme a lo pactado en el contrato de cobertura que se contiene en esta misma escritura.

En la cláusula SEPTIMA, se pactó que a partir del mes de firma del presente contrato el acreditado se obligó, a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses y accesorios que se estipularon en los términos del contrato de crédito base de la acción, a la acreditante, mediante amortizaciones mensuales vencidas, el mismo día en que se cubran los intereses del crédito, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno.

Estableciéndose además en la misma cláusula, que los pagos mensuales que realizara el acreditado, serian por la cantidad de

[REDACTED]), en su equivalencia en pesos, moneda nacional que resulte de multiplicar la cantidad expresada en UDIS, por el valor de dicha unidad correspondiente al día en que se efectúe el pago. Los pagos estarían integrados por (i) amortización de capital e intereses ordinarios y (ii) comisión por servicios de administración del CREDITO:

Conjuntamente con los pagos que debe efectuar EL ACRÉDITADO en términos de la presente clausula, deberá cubrir lo referente a las primas de seguros que se contraten en términos de la cláusula Decima Cuarta.

Adicionalmente el acreditado se obligó a pagar la cantidad equivalente al 5.00% (cinco por ciento), de la suma de los monto a que se refiere el numeral (i) del párrafo tercero anterior y el monto los incisos anteriores, por concepto de comisión por cobertura, conforme a lo pactado en el contrato de cobertura que se contiene en la escritura pública descrita en el hecho uno del presente escrito de demanda, siendo causa de vencimiento anticipado el incumplimiento de lo anterior.

En la cláusula octava del multireferido contrato, las partes pactaron que el crédito causaría intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a una tasa de interés fija anual de 9.5% (NUEVE PUNTO CINCO POR CIENTO). Dicha tasa será fija durante el plazo del crédito, a que se refiere la cláusula novena del contrato de crédito, compuesta por la tasa que mensualmente

da a conocer la Sociedad Hipotecaria Federal, por las comisiones en margen de la mencionada Sociedad y por el margen de intermediación de la acreditante.

Quedando debidamente pactado que los intereses ordinarios serán pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la mensualidad en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de esta.

Los intereses se calcularán sobre saldos insolutos, dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicado el resultado obtenido por 30 (treinta). Los pagos por intereses ordinarios a cargo de EL ACREDITADO serán por mensualidades vencidas que se cubrirán a LA ACREDITANTE a más tardar el día primero del mes siguiente al periodo que corresponda pagar.

En la cláusula NOVENA se estableció que el plazo máximo del crédito sería de 25 años, y que se liquidaría mediante 300 pagos mensuales consecutivos.

Que en la cláusula DECIMA se pactó que en caso de que la acreditada no cubriera puntualmente cualquiera de las cantidades a su cargo, se aplicarían la siguiente sanción económica:

a).- PENA POR MORA.- Si por cualquier causa, EL ACREDITADO no liquidare íntegramente en forma oportuna el pago de las mensualidades a su cargo, por cada incumplimiento estará obligado a cumplir, en concepto de pena por mora la cantidad hasta un 10% por ciento del importe de la mensualidad no pagada.

b).- INTERESES MORATORIOS.- A partir de que la acreditante deje de aplicar la sanción señalada en el párrafo precedente y tomando en cuenta la facultad de la acreditante que tiene por dar por vencido anticipadamente el plazo del vencimiento de este contrato, EL ACREDITADO estará obligado a pagar en sustitución de los intereses Ordinarios, Intereses Moratorios a la acreditante a la tasa que resulte de multiplicar por 1.5, (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria pactada en el contrato, por todo el tiempo que dure la mora, que se computara sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito.

De acuerdo a lo establecido en la cláusula decima segunda se estableció que los pagos realizados por el acreditado, se aplicarían en el orden siguiente: en primer lugar (i) pena por mora, (ii) intereses moratorios, (iii) Primas de seguros, (iv) gastos de cobranza, (v) comisión de administración, (vi) comisiones de garantía de la shf, (vii) Intereses de SHF, (viii) Margen de Intermediación a favor de la acreditante, (ix) y el sobrante si lo hubiere se aplicara el capital.

En la cláusula décima quinta se estableció que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de él 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 el contrato o derivados

de él, y si en particular cualesquiera de los siguientes eventos estipulados en los incisos A), B), C), D), E), F), G), H), I), J), K), L), M), N), O), P), 9), R), y S).

En la cláusula decima séptima del contrato de crédito, quedo debidamente establecido que el acreditado debía realizar todos y cada uno de los pagos derivados de las obligaciones del contrato de crédito base de la acción, en el domicilio que corresponde a la acreditante mismo que se establece en la cláusula tercera del capítulo quinto del presente instrumento.

En la cláusula decima octava se pactó que la acreditante enviaría mensualmente al acreditado a su domicilio que es precisamente donde se localiza el inmueble un estado de cuenta en el que se manera clara se indique (i) la tasa de interés, (ii) el pago neto requerido, (iii) el saldo insoluto del crédito (iv) las primas de seguro, (v) los pagos vencidos en su caso, (vi) el CAT y el CER este ultimo de forma semestral y siempre y cuando el acreditado se encuentre al corriente, ambos serán exclusivamente para efectos informativos y de comparación.

Asimismo las partes convinieron que la falta de recepción del estado de cuenta por el acreditado no lo exime de sus obligaciones de pago.

Que en la cláusula VIGESIMA SEGUNDA la partes convienen que EL ACREDITADO podrá vender o enajenar el inmueble por cualquier título jurídico sin incurrir en alguna causal de vencimiento anticipado y ceder las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato, siempre y cuando: (i) obtenga previamente autorización de la SHF dada por escrito a través de la acreditante; (ii) el deudor sustituto se obligue en los mismos términos que el acreditado original y lo manifieste plenamente en el momento en que se formalice dicha sustitución en el instrumento jurídico correspondiente. No obstante lo anterior, las partes convienen en que la sustitución de deudor también se podrá presentar en términos de los dispuesto en la cláusula vigésima de este contrato, misma que solicito se de por aquí por reproducida como si a la letra se insertase.

Por otra parte, en la cláusula VIGESIMA CUARTA del contrato de crédito base de la acción, se pactó que EL ACREDITADO acepta que la acreditante podría ceder o transmitir total o parcialmente los derechos de crédito, los derechos derivados de la garantía hipotecaria y los derechos de cobranza y administración nacidos del crédito base de la acción, sin necesidad de notificarlo, ni hacer dicha cesión mediante escritura pública, y en consecuencia sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siempre y cuando la acreditante y/o la SHF conserven la administración del crédito. Estableciéndose además que en el supuesto de que la acreditante dejare de llevar la administración de los créditos, bastaría con la notificación por escrito que la acreditante haga al acreditado. En este caso la hipoteca inscrita a favor de la acreditante se considerará hecha a favor del o los cesionarios del crédito quienes tendrán los derechos y acciones derivados de esta, desconformidad con los artículos 2030, 2032 y 2926 del

Código Civil vigente para el Distrito Federal o de sus correlativos en los Estados de la República.

Que con fecha 28 de Septiembre del 2007, la Negociación Mercantil denominada "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA como Fiduciario del fideicomiso numero F/342, en su calidad de "EL CEDENTE" o "ANTIGUO DEUDOR", celebró un CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO DE GARANTIAS HIPOTECARIAS EN PRIMER Y SEGUNDO LUGAR Y SUSTITUCION DE DEUDOR, con '

), como saldo insoluto a esta fecha del crédito relacionado en el antecedente III del contrato basal.

De conformidad con la cláusula segunda del contrato de sustitución la señora

, se obligó en sustitución de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA como Fiduciario del fideicomiso numero F/342, a cumplir en la forma pactada con todas y cada una de las obligaciones que este último contrajo a favor de LA ACREDITANTE en el instrumento citado en el antecedente III del contrato base. Las cantidades ejercidas y las que en lo futuro ejerzan, causaran intereses ordinarios sobre saldo insoluto en los términos del contrato de apertura de crédito, el cual EL ACREDITADO manifiesta conocer en todos sus términos.

En la cláusula quinta se pactó, que en los términos de la cláusula Décimo tercera del contrato de apertura de crédito materia de la presentes sustitución, el NUEVO DEUDOR se obligó a tomar y faculta en este acto a la acreditante para que a su nombre contrate con la compañía de Seguros que libremente elija la acreditante, un seguro de daños contra incendio, temblor y explosión sobre el inmueble que garantiza el crédito que se le otorga, así como de vida e invalidez total, y permanente por el importe del saldo insoluto del crédito, que será tomado a nombre de El ACREDITADO, siendo en todo caso beneficiario de los propios seguros la parte acreditante.

Que en la cláusula SEXTA, en garantía del cumplimiento de

todas y cada una de las obligaciones que contrajo o que pueda contraer con respecto del contrato de crédito, y por la utilización del crédito así como de las obligaciones que se deriven de la Ley o de resoluciones judiciales, **EL ACREDITADO la señora** [REDACTED]

[REDACTED] **reconoce y ratifica en este acto la HIPOTECA ESPECIAL, expresa y en primer lugar y grado de prelación en favor de "SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL", SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO, y en segundo lugar, en favor de "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, quien acepta el gravamen constituido a su favor, sobre la vivienda en condominio marcada con el número** [REDACTED]

[REDACTED], de esta ciudad de Tijuana, Baja California, con la descripción, superficie, medidas, colindancias y porcentaje de indiviso que se describe en el ANTECEDENTE II de la escritura descrita.

La hipoteca se constituyó en primer lugar y grado sobre el inmueble aludido, y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes a que se refieren los artículos 2896 y 2897 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de Baja California, y por lo tanto las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no pueden separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales o naturales que produzcan al momento de requerirse el pago.

De conformidad con la cláusula SEPTIMA las partes expresamente señalan que la celebración del presente reconocimiento de adeudo, de garantías hipotecarias en primer y segundo lugar, y sustitución de deudor, no implica novación alguna respecto de las obligaciones contenidas en el contrato de crédito original relacionado en el antecedente III del presente instrumento, por lo que el mismo subsiste en todas y cada una de sus partes.

Con fecha 05 de Septiembre de 2008, mediante Escritura Pública número [REDACTED]

[REDACTED], se protocolizó el Acta de Asamblea celebrada el día 29 de Agosto de 2003, por HIPOTECARIA SU CASITA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en la que se tomaron entre otros los siguientes acuerdos:

"PRIMERO.- Se resuelve que Hipotecaria Su Casita, Sociedad

Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado adopte la modalidad de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple.

QUINTO.- Se resuelve modificar el artículo primero de los Estatutos Sociales, en lo referente a la denominación de la Sociedad, por Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en sustitución de Sociedad Financiera de Objeto Limitado, para quedar en lo futuro en los siguientes términos:

ARTICULO PRIMERO.- DENOMINACION.- La denominación de la sociedad (la "sociedad") es "HIPOTECARIA SU CASITA", debiendo ir siempre seguida de las palabras "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, o de su abreviatura "S.A DE C.V. SOFOM ENR"."

Derivado de lo anterior, la denominación de dicha sociedad era la siguiente, "HIPOTECARIA SU CASITA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, E.N.R."; por lo tanto, en los actos jurídicos celebrados con posterioridad a la fecha del cambio de denominación, se ostentó con la misma, sin esto implique que se trate de Persona Moral distinta, conservando por lo tanto, sus derechos y obligaciones, derivados de los contratos de crédito que tiene celebrados, entre los que se encuentra el otorgado a los demandados en la presente demanda.

Con base en lo establecido en la cláusula VIGESIMA CUARTA del contrato de apertura de crédito descrito a lo largo del presente, el día 03 de Febrero de 2010, HIPOTECARIA SU CASITA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, E.N.R., en su carácter de FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR, Y HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA, como FIDUCIARIO, celebraron contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el numero F/262757. Según se desprende de lo pactado en las clausulas QUINTA Y SEXTA de dicho fideicomiso, el patrimonio de este estará conformado por todos y cada uno de los créditos que le sean cedidos al Fiduciario, créditos que se identifican en forma individual en los Anexos "1", "5" y "6" de dicho Fideicomiso, entre los cuales se encuentra el que fue descrito en el hecho PRIMERO de este escrito, otorgado a [REDACTED], tal y como se acredita con la copia fotostática debidamente certificada del contrato de Fideicomiso señalado que se agrega a la presente demanda, para que surta los efectos legales correspondientes.

Como se desprende de lo pactado en la cláusula VIGESIMA CUARTA del contrato descrito en el Hecho 1 del presente escrito y el artículo 1905 del Código Civil para el Estado de Baja California, mediante el propio contrato de Fideicomiso F/262757 se cedió y transmitió al FIDUCIARIO para que forme parte del Patrimonio del FIDEICOMISO, la propiedad y titularidad de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que se identifican en forma individual en los Anexos "1", "5" y "6" de dicho Fideicomiso, y

entre los cuales se encuentra el crédito hipotecario otorgado a [REDACTED], el cual se puede identificar plenamente con los siguientes datos: [REDACTED]

[REDACTED]; INTERMEDIARIO: HIPOTECARIA SU CASITA; NOMBRE DEL ACREDITADO: [REDACTED].

De la cesión celebrada dentro de la constitución del Fideicomiso E/262757 queda plenamente demostrado que el titular de los derechos de acreedor del contrato de crédito base la acción, hasta este momento era precisamente HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISION FIDUCIARIA, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso número F/262757, y que posteriormente a su vez la misma se convertiría en cedente de los mismos derechos, tal como se demostrará más adelante.

Que con fecha 27 de Agosto del 2018, HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso número F/262757, como EL CEDENTE celebró con GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE en su calidad de CESIONARIO, un CONTRATO DE CESION, sobre diversos créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos, de los activos que se describen en el documento que se agrega al apéndice del presente contrato marcado con la letra "A", y entre los cuales se encuentra el crédito hipotecario base de la acción a nombre de [REDACTED]. Contrato de Cesión que fue formalizado mediante [REDACTED]

[REDACTED], con ejercicio y residencia en la Ciudad de México.

Se acredita sin lugar a dudas que GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en carácter de cesionario, era el titular de los derechos de acreedor del crédito base de la acción hasta este momento, en virtud de todos los actos jurídicos que se narraron a lo largo de los puntos anteriores y que posteriormente a su vez el mismo convertiría en cedente de los mismos derechos, tal como se demostrará más adelante.

Que con fecha 09 de Marzo del 2021, GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de "EL CEDENTE", celebró con [REDACTED] en su carácter de "EL CESIONARIO", EL CONTRATO DE CESION ONBROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO Y LITIGIOSOS, de los créditos descritos do el capítulo de ANTECEDENTES. Contrato de Cesión que fue formalizado mediante Instrumento Público número [REDACTED]

[REDACTED] con ejercicio y residencia en la Ciudad de Tijuana, Baja California.

Documental Pública que se agrega al presente escrito en copia debidamente certificada, para surta todos los efectos legales a que haya lugar.

Se acredita plenamente que el titular actual de los derechos de cobro del crédito en cuestión es [REDACTED], quien comparece por su propio derecho, en este acto promoviendo la presente demanda en los términos referidos a lo largo de este libelo inicial.

Que el día 26 de Octubre del 2021 el suscrito promoví las DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA, para efecto de notificar y requerir de pago a los señores [REDACTED] Y [REDACTED], hoy parte demanda, diligencias las cuales se encuentran en autos del expediente número 1388/2021 del Juzgado Segundo de lo Civil, de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, mismo que se admitió a trámite el día 28 de Octubre del 2021 y una vez admitido a trámite dicho expediente, el día 26 de Noviembre del 2021, se les notificó legalmente a los hoy demandados, del contenido de dichas diligencias de jurisdicción voluntaria y así mismo se les requirió por el pago de los montos que hoy venimos reclamando en el capítulo de prestaciones del presente escrito de demanda, siendo que a la fecha LOS DEMANDADOS no han efectuado pago alguno, por lo que, como se ha venido narrando a lo largo del presente, hoy vengo instaurando la presente demanda para efecto de que se haga el pago de dichos montos, y en su defecto, se remate el bien inmueble dado en garantía hipotecaria, para que con su producto sean cubiertas las mismas. Se agrega al presente escrito copias certificadas de todo lo actuado dentro de dichas diligencias para que surta los efectos legales a que haya lugar.

Que en el caso que nos ocupa, los demandados han dejado de cumplir con sus obligaciones de pago desde el mes de ENERO DEL 2013 y hasta AGOSTO DEL 2021. Como consecuencia del incumplimiento en los pagos mensuales referidos, el día 01 de Agosto del 2021, se dio por vencido en forma anticipada el plazo para el pago del crédito.

Así mismo, los hoy demandados han dejado de cumplir con las obligaciones de pago que se generaron con posterioridad a la fecha de vencimiento anticipado (01 de Agosto del 2021), y a hasta la fecha de presentación de esta demanda.

Que como consecuencia de la falta cumplimiento puntual de los pagos mensuales referidos anteriormente y al vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, se generaron a cargo de la parte interpelada las cantidades que describe en el capítulo de prestaciones del escrito de demanda...”

La demandada, no contestó la demanda instaurada en su contra.

V. Así tenemos, que el vínculo jurídico que unía al

acreedor inicial **Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso número F/342**, como acreedor Hipotecario, con la parte demandada [REDACTED], en su carácter de nuevo deudor o acreditada, se encuentra plenamente acreditado en autos con la copia certificada de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria (de Requerimiento y Notificación) promovidas por [REDACTED], radicadas en el Juzgado Segundo de lo Civil de este Partido Judicial con número de expediente 1388/2021, que contiene copia certificada de las siguientes instrumentales:

A) Copia certificada de la Escritura Pública Número

[REDACTED]

[REDACTED], ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, **relativa al Contrato de Sustitución de deudor**; celebrado, de una parte "**Deutsche Bank México**", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso numero F/342 (F diagonal trecientos cuarenta y dos), en su carácter de cedente o Antiguo deudor, y de una segunda

[REDACTED]

[REDACTED]; y C) de una tercera parte, **Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo,**

representada por **Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado**, la que a su vez **comparece por su propio derecho, en su carácter de acreditante**; instrumental en la que se hizo constar además como antecedente que mediante escritura pública numero [REDACTED] de fecha dieciséis de noviembre del dos mil seis, **Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado**, celebro con **Deutsche Bank México**", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiducaria, única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso numero F/342 (F diagonal trecientos cuarenta y dos) la formalización entre otros, Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, por medio del cual se otorgó a la hoy demandada un crédito por la cantidad y las condiciones establecidas en el referido instrumento, constituyendo a favor de la hipotecaria, hipoteca especial, expresa sobre la **Vivienda en Condominio marcada con el número** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] metros cuadrados;
obrando además el certificado de gravámenes correspondiente, en cumplimiento con lo preceptuado por el artículo 459 del Código de Procedimientos Civiles.

B) Copia Certificada de la escritura pública numero

[REDACTED]
[REDACTED] de la ciudad

de México, relativo a la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de Hipotecaria su Casita, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, dentro del cual **se tomó entre otros acuerdos, el de adoptar la modalidad de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y reformar sus estatutos sociales; visible a fojas 43-61 de autos**

C) Copia Certificada de la Escritura Pública número

[REDACTED]
[REDACTED] de la ciudad de México, en la que el fedatario hizo constar los siguientes actos:

- 1) Que en fecha 3 de febrero de 2010 la sociedad denominada Hipotecaria su casita, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No regulada **“Hipotecaria Su Casita” en su carácter de fideicomitente y Fideicomisaria en segundo lugar**; como fideicomisarias en primer lugar, la institución denominada Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, SHF, por su propio derecho; la institución denominada Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la

Vivienda (Fovi) y la institución denominada **HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, celebraron Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía identificado con el numero F/262757, el fideicomiso.**

2) Que con fecha 29 de marzo de 2010, se celebró el **contrato de cesión de derechos entre Hipotecaria su Casita, en su carácter de cedente y la Institución denominada HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía, identificado con el número F/262757, mediante el cual Hipotecaria su Casita, cedió al referido Fideicomiso, la propiedad y titularidad de los Derechos de Crédito en el que se incluye el crédito objeto del presente asunto.**

3) Que el referido fideicomiso fue modificado mediante convenios de fechas 29 de julio de dos mil diez, 11 de noviembre de 2010, 24 de noviembre de 2010 y 19 de enero de 2011.

4) Que con fecha 24 de septiembre de 2010 se celebró el contrato de cesión de

derechos, entre Hipotecaria su Casita, en su carácter de Cedente y la institución denominada **HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía, identificado con el número F/262757**, mediante la cual la primera en mención, realizó la cesión, enajenación y transmisión a favor de Fideicomiso F/262757 de los Derechos de Cobro sobre inmuebles, entre los que se encuentra el que es objeto del presente juicio.

- 5) **Contrato de Cesión Onerosa**, Sobre Diversos Créditos, Derechos de Cobro y Derechos Litigiosos, que celebran por una parte la institución denominada HSBC México, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso número F/262757 (F diagonal dos seis dos siete, cinco, siete), **el Cedente o el Fiduciario** indistintamente según el contexto lo requiera); y de otra parte la sociedad denominada **Grupo Amaral Administrador de Cartera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, como **Cesionario**; dentro del cual se encuentra el que es objeto del presente juicio.

D) Copia certificada del Acta número [REDACTED]

[REDACTED] de esta ciudad, que contiene Firma y ratificación del **Contrato de Cesión de Derechos Crédito y Litigiosos**, de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, celebrado por **Grupo Amaral Administrador de Cartera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, en su carácter de **cedente a favor de [REDACTED]**, en su calidad de cesionario, en relación al bien inmueble objeto de garantía hipotecaria, instrumento visible a fojas 134-146 de autos.

VI. Ahora bien, tomando en consideración la Cesión de Derechos referida líneas anteriores, y que la acreedora Hipotecaria original, es decir, **Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado**, no tiene actualmente la administración del crédito objeto del presente juicio, por lo que de conformidad con lo establecido por el artículo 2793 del Código Civil del Estado, que a la letra señala:

“El acreedor podrá ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, siempre que continúe llevando la administración de los créditos; en caso contrario, la cesión del crédito deberá notificarse por escrito al deudor...”

Imperativo legal de cuyo contenido queda evidenciado que si bien el acreedor puede ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de

notificación al deudor, siempre que continúe llevando la administración de los créditos, y que en caso contrario, es decir, de no continuar el cedente (acreditante original) con la administración de los créditos, por consiguiente deberá notificarse al deudor la Cesión; hipótesis que en la especie se surte; en efecto, si bien el acreedor cedente no tiene actualmente la administración del crédito objeto del presente litigio, razón por la cual, el hoy pretensor aportó como medio de convicción copia certificada de las diligencias de jurisdicción voluntaria, promovidas por [REDACTED], radicadas ante el Juzgado Segundo de lo Civil de este Partido Judicial bajo número de expediente 1388/2021 que contiene la **Notificación de la Cesión de Derechos a su favor; del nuevo domicilio de pago; requerimiento de pago; el número de cuenta,** efectuada a la parte demandada en fecha trece de octubre de dos mil veintiuno.

Documental de cuyo contenido se advierte en lo que interesa para el caso en estudio, que la parte actora del presente juicio [REDACTED], le notificó en la fecha indicada a la parte demandada que en el contrato de Reconocimiento de Adeudo, de Garantías Hipotecarias y Sustitución de deudor, que celebró con **Deutsche Bank México**", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso numero F/342 (F diagonal trecientos cuarenta y dos), en su carácter de cedente o Antiguo deudor, y de una segunda [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; y de una tercera parte, **Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo**, representada por **Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado**, en su carácter de **acreditante**; le fueron cedidos los derechos de crédito y litigiosos en los términos originalmente pactados en el contrato de crédito.

Sirve de sustento a lo anterior la Tesis I.11o.C.23, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito de la Novena Época, publicada a página 1252 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Tomo XVI, Agosto de 2002, de texto y rubro siguiente:

“CESIONARIO. SE SUBROGA EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CEDENTE. Conforme a lo dispuesto por el artículo 2029 del Código Civil para el Distrito Federal, el cesionario se subroga en los derechos y obligaciones del cedente, sin modificar la relación jurídica originaria; por lo que toda obligación contraída por el cedente en la relación jurídica primigenia, pasa a ser del cesionario, pues por virtud de la cesión éste se sustituye en el cedente.” (sic)

Por lo tanto, a las documentales citadas, la suscrita les concede valor probatorio, teniéndose por legítimos y eficaces, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 322 y 405 del Código Procesal Civil en vigor.

Adminiculadas a las instrumentales anteriores obra la confesión ficta de la parte demandada derivada del hecho de no haber producido contestación a la demanda instaurada en su contra, teniéndosele por

confesa de los hechos de demanda; por consiguiente, con lo anterior queda demostrada la celebración y suscripción del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción celebrado con la causante de la actora; confesión y documentales a las que se estima concederles plena eficacia al tenor de lo dispuesto por los artículos 322, 328, 396, 400, y 405 del Código de Procedimientos Civiles.

Y con ello queda evidenciado el primer elemento de la acción ejercitada, consistente en **la relación contractual entre la causante de la parte actora y la ahora demandada**; así como por acreditada la **legitimación de la actora** [REDACTED], como titular del derecho.

VII. Ahora bien, tenemos que respecto de la **obligación de pago a cargo de la demandada y su exigibilidad**, se advierte que en el **contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, se otorgó a la original acreditada un crédito por la cantidad y las condiciones establecidas en el referido documento, constituyendo ésta a favor de dicha acreditada original, hipoteca en **primer lugar a favor de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo**, y en segundo lugar a favor de Hipotecaria su Casita, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, sobre el inmueble identificado como **Vivienda en Condominio marcada con el número** [REDACTED]

metros cuadrados..

VIII. Por lo que ante esa tesitura, y una vez justificada la vinculación jurídica entre los contendientes, tenemos que dentro de la Cláusula **Décima Quinta** del contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, se pactaron diversas hipótesis en las que la **Institución Hipotecaria de Crédito tendría derecho a dar por vencidas anticipadamente el plazo a que refiere la cláusula Novena y se exigirá el pago total de lo principal, intereses y demás accesorios.**

Al respecto la pretensora afirma que la reo procesal incurrió en mora a partir del **mes de enero del 2013**, para lo cual aportó copia certificada del estado de cuenta certificado por el Contador Público [REDACTED], mismo que merece valor probatorio de conformidad con el numeral 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, que, en lo conducente a la letra ordena: “...**El estado de cuenta certificado por el contador a que se refiere este artículo, hará 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, en todos los casos en que por establecerse así en el contrato: I. El acreditado o el mutuuario pueda disponer de la suma acreditada o del importe de los préstamos en**

cantidades parciales o esté autorizado para efectuar reembolsos previos al vencimiento del plazo...”.

Instrumento no redargüido, adquiriendo valor probatorio, de conformidad con el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles.

Para tal efecto es pertinente señalar que **la ausencia de los pagos** mencionados y que la pretensora le imputa a la parte demandada, **consiste en un hecho negativo de imposible demostración**, razón por la que según criterio definido y sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Jurisprudencia número 202 visible a fojas 602, del Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala: **El Pago o Cumplimiento de las Obligaciones le corresponde demostrarlo al Obligado y No el incumplimiento al actor.**

En la especie, las pretensiones reclamadas por la actor, han quedado acreditadas con la confesión ficta de la parte demandada, derivada del hecho de no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra, con la excepción que más adelante se precisa, de conformidad con el artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Pues no obstante que la demandada, no dio contestación a la demanda y por ende no opuso excepciones y defensas; es obligación de todo juzgador verificar que las prestaciones que se reclaman en juicio,

sean acorde a lo pactado en el contra básico de la acción.

Así, tenemos que en su escrito inicial la parte actora reclama el pago de amortización de capital, generadas al uno de agosto de dos mil veintiuno, lo cual resulta procedente; sin embargo además petitiona el pago de las cantidades que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo; lo cual no resulta dable, pues es de explorado derecho que si se demanda el vencimiento anticipado del crédito, se dejan de generar estas amortizaciones de capital, por virtud de la declaración de vencimiento anticipado del crédito; en razón de lo anterior, **deberá condenarse a la parte demandada al pago de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas dentro del presente juicio, con la excepción antes mencionada.**

Por lo anterior, se concede a la demandada un término de **cinco días** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia para que dé cumplimiento voluntario a la misma, y de no hacerlo así, hágase transe y remate del bien dado en garantía hipotecaria y con su producto páguese a la actora.

IX. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141, fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en vigor, deberá condenarse a la parte demandada a pagar a la actora los gastos y costas originados con motivo del presente Juicio y que legalmente se justifiquen en ejecución de

sentencia.

Con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

RESUELVE:

Primero. En la vía **Especial Hipotecaria** la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, **en rebeldía de la parte demandada.**

Segundo. Se declara el **vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria** fundatorio de la acción y se condena a la demandada [REDACTED], a pagar a la parte actora [REDACTED], los importes por los conceptos que a continuación se detallan (**en el entendido que el valor de la Unidad de Inversión al día 01 de agosto de 2021 es de \$ [REDACTED]**):

La cantidad de [REDACTED]

[REDACTED] Moneda Nacional).

La cantidad de [REDACTED]

[REDACTED] por

concepto **de Amortización del Capital** al día 01 de agosto de 2021; que deberán cuantificarse en ejecución de sentencia definitiva, para lo cual se deberá exhibir estado de cuenta expedido por contador facultado.

La cantidad de [REDACTED] [REDACTED] por concepto de **Saldo Comisión por Administración**, al día 01 de agosto de 2021; que deberán cuantificarse en ejecución de sentencia definitiva, para lo cual se deberá exhibir estado de cuenta expedido por contador facultado

La cantidad de [REDACTED] [REDACTED] por concepto de **Saldo Comisión por Cobertura**, al día 01 de agosto de 2021, que deberán cuantificarse en ejecución de sentencia definitiva, para lo cual se deberá exhibir estado de cuenta expedido por contador facultado

El pago por concepto de **Intereses Moratorios**, generados a partir de que incurrió en mora es decir, a partir de **enero de dos mil trece, hasta agosto de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando** hasta la total liquidación del adeudo, mismos que deberán cuantificarse en ejecución de sentencia definitiva, para lo cual se deberá exhibir estado de cuenta expedido por contador facultado.

Asimismo se **CONDENA** a la parte reo al pago de **los**

importes que se sigan generado por los conceptos de Comisión por Administración, y Comisión por Cobertura, hasta la total solución del juicio. **Cantidades que desde luego deberán justificarse legalmente en ejecución de sentencia,** para lo cual se deberá exhibir estado de cuenta expedido por contador facultado.

Tercero. - Se concede a la parte demandada un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia para que de cumplimiento voluntario a la misma, y de no hacerlo así, hágase transe y remate del bien dado en garantía hipotecaria y con su producto páguese a la actor.

Cuarto. Se condena a la parte demandada, a pagar a la parte actora los gastos y costas originados con motivo del presente Juicio y que legalmente se justifique en ejecución de sentencia.

Quinto. Notifíquese Personalmente.

A sí, definitivamente juzgando lo resolvió y firmó la **C. Juez Sexto Familiar, Licenciada Eva Angélica Villaseñor Moreno,** ante su **C. Secretario de Acuerdos, Licenciado José Moreno Moreno,** 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.

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