

Tijuana, Baja California, diez de mayo de dos mil veintitrés.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **2003/2019**, relativo al juicio especial hipotecario promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] **también conocida como** [REDACTED] **y** [REDACTED], y

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado en fecha 17 de octubre de 2019 ante oficialía de partes común de los juzgados de primera instancia civil de este partido judicial, y turnado que fue a este juzgado, compareció la licenciada [REDACTED], en su calidad de apoderada de [REDACTED] [REDACTED], por virtud del cual se demandó en la vía especial hipotecaria a [REDACTED] **también conocida como** [REDACTED] **y** [REDACTED], por el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, y como consecuencia se le reclama el pago de la cantidad de 136,541.07 UDIS, por concepto de **capital adeudado**, y por las restantes prestaciones que indican; manifestó como hechos los en ellos contenidos, en el que ofreció las pruebas de su intención, los fundó en los preceptos que estimó aplicables y formuló las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar a [REDACTED] **también conocida como** [REDACTED] [REDACTED] **y** [REDACTED] a fin de que comparezca a dar contestación a la demanda entablada en su contra, se le tuvo produciendo su contestación oportunamente, oponiendo las excepciones y defensas que se derivan de sus escrito respectivo y ofreciendo las pruebas correspondientes; una vez admitidas las pruebas ofrecidas por la parte actora y por la demandada, se desahogaron en la audiencia de ley, una vez concluidas la etapa probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia:

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

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 pretensiones 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. Sin embargo, para estar en aptitud de resolver de fondo del negocio en los términos señalados en los dispositivos invocados, es imprescindible establecer el cumplimiento de las condiciones para estimar que el proceso que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, por lo que se impone examinar los presupuestos procesales previos al proceso.

El Suscrito es **competente** para conocer este litigio en observancia al artículo 157 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que, como se advierte de la cláusula quinta de las cláusulas no financieras, pactaron que todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación del contrato, las partes convinieron someterse a las leyes y tribunales competentes de este Partido Judicial, de conformidad con el artículo 150 del Código Adjetivo de la materia.

Por lo que hace a la **vía especial hipotecaria**, ésta es procedente, toda vez que la parte actora sustenta su demanda en un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, el cual consta en la copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número [REDACTED] volumen [REDACTED], de fecha 25 de octubre de 2004, de la fe del Notario Público número 03 con ejercicio en esta ciudad, e inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida 5399685, sección civil, de fecha 09 de diciembre de 2004, anexando al efecto el certificado de gravámenes correspondiente, además dicho contrato es exigible en los términos pactados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 457 y 459 del Código de Procedimientos Civiles.

Se reitera la procedencia de la vía, ya que el **artículo 2793 del Código Sustantivo de la materia**, en lo conducente dispone que el acreedor de un crédito podrá ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción ante la oficina registradora, siempre que continúe llevando la

administración de los créditos, y para el caso contrario, la cesión del crédito deberá notificársele por escrito al deudor, situación que en la especie si acontece, puesto que para acreditar lo anterior, el apoderado legal de la actora, exhibió la **documental pública** relativa a la fe de hechos para la notificación del cambio de acreedor hipotecario y requerimiento de pago, que consta en el instrumento [REDACTED], volumen [REDACTED], de fecha 07 de septiembre de 2018, pasada ante la fe del notario publico número 12 con ejercicio en esta ciudad, de las cuales se desprende el cambio de denominación verificada con la originadora del crédito y con la actual actora, asimismo, la interpelación judicial respecto de las mensualidades atrasadas, que se le realizó a [REDACTED] **también conocida como [REDACTED] y [REDACTED]**, por lo que al no haber sido objetada dicha documental pública, surte sus efectos como si se hubiese reconocido expresamente; consecuentemente, se le concede pleno valor probatorio, para tener por acreditado la notificación de la cesión de derechos de la originadora del crédito con la actual actora y así como la interpelación judicial verificada, en los términos que lo ordena el numeral en comento, con fundamento en los artículos 329 y 330 del Código de Procedimientos Civiles.

De tal suerte que, se desvanece la **excepción novena**, que denominó de "**omisión de notificación de cesión de crédito y cambio de administrado**"; ya que como se ha establecido, se requirió a la parte demandada por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del documento fundatorio de la acción, y se estableció domicilio en el cual se puedan realizar los pagos de forma mensual, de tal suerte queda desvanecida la excepción en estudio.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la cedente de la parte actora [REDACTED], compareció a juicio por conducto de su apoderada [REDACTED], personalidad que fue analizada y corroborada al momento de resolver la excepción de falta de personalidad de la parte actora opuesta por la parte demandada resuelta en la audiencia de fecha 28 de noviembre de 2022.

Tocante a la demandada [REDACTED] **también conocida como [REDACTED] y [REDACTED]**, se trata de personas físicas que comparecen por su propio derecho a dar contestación a la demandada entablada en su contra, sin que la capacidad procesal de las

partes haya sido objeto de debate.

III. Toda vez que han quedado justificados los presupuestos procesales, se emerge al análisis de la acción ejercitada, por lo que al respecto tenemos que el Código Civil prevé en su artículo 2760: "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, en el grado de preferencia establecido por la Ley."

Por su parte, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado, regula en su artículo 12, en lo que importa, lo siguiente: "Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca; o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. (...)."

Preceptos que ligados a los diversos numerales 457 y 459 del Código previamente mencionado, éstos disponen lo siguiente: (457) "Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto el pago o prelación de un crédito garantizado por hipoteca, sin importar la naturaleza jurídica de dicho crédito, ni la materia que lo regula. Para que el juicio se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el contrato de hipoteca conste en escritura pública o documento privado, según corresponda, que esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados, o bien conforme a las disposiciones legales aplicables."; y que (459) "Presentado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, y del certificado de gravámenes correspondiente, el Juez, si encuentra que se reúnen los requisitos fijados por los artículos anteriores, admitirá la misma señalando fecha para la audiencia de ley, la que deberá celebrarse dentro de los treinta días hábiles siguientes, mandará inscribir la demanda en el Registro Público de la Propiedad y que se emplace al deudor, para que dentro del término de cinco días, ocurra a contestarla y a oponer las excepciones...".

De los numerales transcritos, se deduce que los elementos constitutivos de la acción hipotecaria, cuyo objeto es el pago o la prelación de un crédito hipotecario son: I.- que el crédito hipotecario conste en una escritura pública o privada debidamente registrada; y II.- que el crédito sea de plazo cumplido, o bien, que sea exigible en los términos pactados o bien

conforme a las disposiciones legales aplicables. Sirvan de sustento a lo señalado, las ejecutorias que son de los datos, rubros y contenidos siguientes:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Novena Época.
Tomo VII, enero de 1998.
Página 1045.
Tesis Aislada.

ACCIÓN HIPOTECARIA. INTERESES MORATORIOS. LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN CONTRA DE SU RECLAMO NO ES CAUSAL DE IMPROCEDENCIA DE LA RESPECTIVA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO). De conformidad con el artículo 604 del código de procedimientos civiles en vigor en el Estado de Guerrero, el juicio hipotecario, para su procedencia, debe reunir los siguientes requisitos: I. Que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada; y II. Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley. Por lo anterior, se deduce que, si la excepción de oscuridad de intereses moratorios no está comprendida entre los requisitos de procedencia de la acción hipotecaria, la eficacia de dicho medio de defensa no implica la improcedencia de ésta, y tanto por lo antes dicho como por la razón de que el interés, en cuanto a su reclamo, es ejercitable como acción accesoria a aquélla, pues la acción principal presupone la accesoria pero no viceversa.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Décima Época.
Libro V, febrero de 2012.
Pág. 2120.
Tesis de Jurisprudencia.

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES. El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

En tal virtud, se procede al examen de los autos para determinar si la demandante los acredita.

IV. Por cuanto hace al primer elemento, o sea, que el crédito hipotecario conste en una escritura pública o privada debidamente registrada; ello se acredita con la copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha 25 de octubre de 2004, tirada ante la fe del notario público número 03 de esta ciudad, que contiene -entre otros-, el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] -como acreditante- hoy [REDACTED] como titular del crédito, y la demandada [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] -como acreditado-, tal y como se advierte de ese instrumento público que exhibió con su demanda.

En el instrumento base de la acción conforme a la **cláusula primera** del contrato basal, la institución crediticia otorgó a la acreditada, un crédito simple con garantía hipotecaria por la cantidad de **156,720.60 UDIS**, que de acuerdo a la **cláusula tercera** de ese mismo documento, la acreditada a la fecha de firma de ese contrato dispuso de tal cantidad; asimismo, se obligó a destinarlo para la adquisición del inmueble descrito en el capítulo de antecedentes de la propia escritura, constituyéndose como garantía al pago del cumplimiento del crédito otorgado.

Documental que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida 5399685, sección civil, de fecha 09 de diciembre de 2004.

De dicho contrato base de la acción ejercitada, se aprecia de acuerdo a su contenido, los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron; por lo tanto, se concluye que el primer elemento se encuentra plenamente acreditado en autos, debido a que de dicha instrumental -previamente referida-, hace prueba plena de conformidad con los dispositivos 328 y 405 del Código Adjetivo Civil, y con ellas se acredita la existencia del vínculo contractual y la titularidad de la garantía hipotecaria; con lo cual queda desvanecida por improbada la **excepción sexta denominada improcedencia de la vía y de la acción** opuesta por el demandado [REDACTED].

VI. En relación, al segundo elemento de la acción, mismo que consiste en que el crédito reclamado en juicio sea de plazo cumplido, o bien

que sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables; también se encuentra acreditado en autos, como se verá a continuación, pues la actora manifestó en lo conducente en los **hechos** de su demanda, que se otorgó un crédito por la cantidad de 156,720.60 UDIS, pagaderos por su equivalencia en pesos moneda nacional según publicación de [REDACTED], mediante amortizaciones mensuales por la cantidad de 1,736.29 unidades de inversión; se obligó a pagar el capital, intereses y demás prestaciones derivadas del contrato basal, en el domicilio de la hoy actora o en cualquiera de sus sucursales, en días y horas inhábiles, sin necesidad de requerimiento o cobro previo, en un plazo máximo e improrrogable de 20 años, mediante 240 pagos mensuales y consecutivos de acuerdo con lo estipulado en el documento base de la acción.

Del análisis de las cláusulas que contiene el documento base de la acción, y en especial de la **cláusula octava** del “contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria”, se desprende la forma de cumplir con la obligación por parte de la demandada, siendo mediante 240 (doscientos cuarenta) pagos mensuales consecutivos.

Ahora bien, de la lectura de las **cláusula sexta**, se advierte con meridiana claridad, que la parte demandada se obligó a realizar los pagos de forma mensual, de ahí que al ser omisa la parte reo en acreditar el haber cumplido, se evidencia la falta de pago, y éste -pago-, o cumplimiento de las obligaciones correspondía demostrarlo al obligado, y no el incumplimiento al actor consecuentemente; y al no existir diversa prueba ofertada por la parte demandada para destruir la acción intentada, se tiene por reproducido el elemento de la acción en estudio. Sirve de apoyo la jurisprudencia que emitió la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que dice:

Instancia: Tercera Sala.
Fuente: Apéndice de 1995.
Sexta Época.
Tomo IV, Parte SCJN.
Página 205.
Tesis de Jurisprudencia.

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

VII. Se procede a hacer estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada en ambos escritos de contestación, en razón de haberse

opuesto en términos similares, se proceden a resolver de manera conjunta en los siguientes términos:

En cuanto a la **excepción primera denominada nulidad de contrato por existencia de ratioferurismo, la excepción segunda nombrada nulidad de contrato, la excepción tercera que denomina nulidad de contrato y la excepción quinta que denomina como improcedencia de la via y la acción**, en las que hace consistir en que los artículos 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos prohíbe en forma genérica la explotación del hombre por el hombre, también prohíbe en forma genérica la Usura.

Refiere que en este caso en particular en la cláusula sexta del contrato base de la acción, se pacta un término de 20 años para la liquidación total del importe del préstamo reconocido, porque su costo es mucho mayor, porque los gatos de pago de interés ordinario y moratorio se elevan, y la determinación de esto queda al arbitrio del Banco Actor en forma unilateral, sin que para el efecto tenga una efectiva contraprestación, mientras los intereses ordinarios también elevan el costo del producto, como lo es el contrato base de la acción y los intereses ordinarios y moratorios, los cuales se pagan calculando con base en 360 días y no de 365 días que corresponde la definición real del año.

También refiere que se otorgó el contrato accionario, en razón de que los intereses convenidos o varias tasas, todas variable entre las cuales el Banco a su entero arbitrio haría la selección para aplicarlas unilateralmente al periodo del plazo que se le antoje para cubrir siempre el monto de intereses ordinarios y moratorios. Asegura que existen diversas cláusulas y declaraciones en donde el Banco y los hoy demandados convinieron en el diseño de un sistema financiero para un para un plazo indefinido que no sería mayor a 20 años y dependiendo del comportamiento de las variables económica que tienen influencia en cada uno de los pagos mensuales y dividido en dos etapas, por las cuales el banco cobraba los intereses ordinarios y moratorios.

Asegura que el pacto de intereses o tasas variables tomando como referencias diferentes instrumentos del mundo financiero y cuyo valor esta en permanente varicación, porque esta sujeto a factores nacionales e internacionales que no están al alcance común de las personas, pues

refiere que quien los emite es el [REDACTED] que no es autoridad y por ello sostiene que no obligan ni surten efectos contra el ciudadano.

Ahora bien, tomando en consideración que todo juzgador tiene la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano a fin de que el enjuiciado no sea víctima de usura, es decir, examinar si en el crédito contratado existe algún tipo de desproporción o una ganancia excesiva de una de las partes en perjuicio de la otra, de ahí corresponde a este Juzgador realizar la apreciación de las constancias y actuaciones del expediente, esto es, apreciar si dentro del contrato base de la acción se revela que una de las partes está obteniendo un provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contraria.

De tal manera, que bajo la perspectiva del principio pro persona, así como de los instrumentos internacionales incorporados al derecho interno, conforme a las reformas del artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos habrá de analizarse el tópico en estudio.

Asimismo, tiene soporte a lo anterior, -en lo conducente- a las consideraciones que dieron origen a la jurisprudencia por contradicción de tesis 1ª./J.47/2014 (10a.) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 7, junio de 2014, Tomo 1, materia constitucional, Civil, página 402, que enseguida se transcribe:

Época: Décima Época
Registro: 2006795
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 7, Junio de 2014, Tomo I
Materia(s): Constitucional, Civil
Tesis: 1a./J. 47/2014 (10a.)
Página: 402

PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.

El párrafo segundo del citado precepto permite una interpretación conforme con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al prever que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactarán por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal; pues ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses no es ilimitada, sino que tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, el juzgador que resuelve la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré, para determinar la condena conducente (en su caso), debe aplicar de oficio el referido artículo 174, acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, para que dicho numeral no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses usurarios, por lo que si el juzgador adquiere convicción de oficio de que el pacto de intereses es notoriamente usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias

de actuaciones, entonces debe proceder, también de oficio, a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente para que no resulte excesiva, mediante la apreciación razonada, fundada y motivada, y con base en las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista al momento de resolver. Ahora bien, cabe destacar que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés -si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos- los siguientes: a) el tipo de relación existente entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto del crédito; e) el plazo del crédito; f) la existencia de garantías para el pago del crédito; g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Lo anterior, sobre la base de que tales circunstancias puede apreciarlas el juzgador (solamente si de las constancias de actuaciones obra válidamente prueba de ellos) para aumentar o disminuir lo estricto de la calificación de una tasa como notoriamente excesiva; análisis que, además, debe complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.

En atención a lo anterior, se hace una revisión de las piezas procesales a fin de determinar fundada y motivadamente, si en el caso concreto se pactaron o no intereses usureros, para, en su caso, estar en aptitud de reducirlos prudencialmente, ponderando los siguientes elementos o parámetros guía, que se destacan de la jurisprudencia anteriormente invocada:

a) El tipo de relación existente entre las partes; en el caso concreto emana de un contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria, de fecha **25 de octubre de 2004**, celebrado entre las partes, mediante escritura número [REDACTED], volumen [REDACTED], ante la notaria pública número tercera de esta ciudad.

b) La calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del acto jurídico y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; el deudor es una persona física, y la acreditante es una institución financiera de objeto limitado, por lo cual el otorgamiento de créditos hipotecarios forma parte de su actividad preponderante.

c) El destino o finalidad del crédito; la adquisición de una casa habitación por parte de los deudores.

d) El monto del crédito; a la fecha de celebración del contrato base de la acción, fue por la cantidad de 156,720.60 Unidades de Inversión, equivalentes a la cantidad de \$544,999.49 pesos.

e) El plazo del crédito; 20 años, mediante amortizaciones mensuales consecutivas.

f) La existencia de garantías para el pago del crédito; para garantizar el pago del crédito, el deudor constituyó hipoteca en los términos en que se pactaron en sobre el inmueble que y la casa habitación que adquirió con el propio crédito concedido.

g) Las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituyen un parámetro de referencia; en el contrato de apertura de crédito base de la acción, los deudores sustitutos, se obligaron a pagar por intereses ordinarios a la tasa anual de 8.88% y por intereses moratorios a razón del 1.5 veces la tasa de interés ordinaria, lo que asciende a 13.2%.

h) La variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; de octubre del año 2004–mes en que se firmó el contrato fundatorio de la acción -hasta el día de hoy -10 de mayo de 2023-; no obstante, el sistema que para su cálculo este Juzgador tiene a su alcance –calculadora de inflación accesible en la página de internet www.inegi.org.mx-, esta actualizada hasta el mes de abril de 2023, el índice inflacionario fue de **122.49%**, lo que corresponde en promedio mensual a **.36%**; **lo que implica que el dinero que la acreedora prestó a la deudora se devaluó en promedio**

anual en un 4.32%.

i) **Las condiciones del mercado;** se destaca que de acuerdo con la información que publica el [REDACTED] en el portal de internet www.banxico.org.mx, podemos constatar que en la fecha de firma del contrato base de la acción, el valor de la UDIS, era de \$3.477522 pesos, y a la fecha de elaboración de la presente resolución es de \$7,776138 pesos por unidad de inversión.

De acuerdo a los documentos fundatorios de la acción, la demandada dispuso de las cantidades ahí fijadas, comprometiéndose a devolverlas íntegramente a la orden de la acreedora, lo cual constituye un crédito para la adquisición de vivienda de interés social, por lo cual se consultó la página de internet www.banxico.org.mx, en la que aparecen los reportes de **indicadores básicos de créditos para la adquisición de vivienda publicados por el [REDACTED]**, de donde se obtuvo que la **tasa de interés promedio ponderado** por saldo de créditos para vivienda, otorgados por las instituciones de crédito –consideradas en el reporte que se examina periodo del año de 2004, referente a créditos para la adquisición de vivienda de interés social que oscilan entre los \$153,296 pesos a \$562,029 pesos moneda nacional -por ser el único parámetro al alcance y el más cercano a la fecha de suscripción del contrato-, el cual se inserta a continuación para mayor ilustración:

Créditos para la adquisición de vivienda de interés social otorgados durante 2015^{1/}
(En paréntesis se muestran las cifras de la cartera total de créditos a diciembre 2015)

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderada por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	26,148	9,119	332,942	23	10.4	10.6
	(135,344)	(37,234)	(294,917)	(22)	(10.8)	(10.6)
HSBC	1,278	465	371,344	18	8.8	8.5
	(7,278)	(2,070)	(355,975)	(18)	(9.5)	(8.7)
Scotiabank	1,789	748	425,410	19	9.4	9.5
	(5,691)	(2,156)	(403,852)	(19)	(9.7)	(9.5)
Banorte/IXE	1,575	682	438,320	19	9.5	9.1
	(17,219)	(4,848)	(349,667)	(18)	(10.9)	(10.6)
Banco Inbursa	732	397	562,029	13	10.0	10.0
	(883)	(439)	(531,625)	(13)	(10.1)	(10.0)
BBVA Bancomer	6,373	2,500	400,850	19	10.1	10.3
	(31,199)	(9,820)	(344,830)	(19)	(11.0)	(10.6)
Banco del Bajío	65	22	344,861	18	10.3	10.0
	(525)	(205)	(438,682)	(18)	(10.5)	(10.0)
Afirme	112	48	434,618	17	10.4	10.6
	(322)	(122)	(403,909)	(18)	(10.6)	(10.6)
Banregio	68	28	409,038	16	10.5	10.5
	(182)	(68)	(406,142)	(16)	(10.8)	(10.5)
Santander	6,963	2,097	305,460	28	11.0	11.0
	(43,015)	(9,627)	(250,290)	(25)	(10.4)	(10.5)
Banamex	4,331	1,334	153,296	20	11.2	11.7
	(17,776)	(4,749)	(154,682)	(19)	(11.8)	(11.7)
Banca Mifel	2,401	664	330,636	30	11.5	11.7
	(10,742)	(2,980)	(342,790)	(30)	(11.4)	(11.7)
Ve por Más	456	134	281,262	30	12.0	12.0
	(458)	(134)	(281,101)	(30)	(12.0)	(12.0)
Otros bancos	5	2				
	(54)	(15)				

Así, del cuadro de cartera que comparable de créditos personales de hasta 30 años de plazo, los cuales oscilan entre los \$153,296 pesos a \$562,029 pesos moneda nacional -plazo y montos aplicables al crédito otorgado-, se advierte que la tasa promedio ponderado más baja fue la del **8.8 %** anual y la mayor en **12%** anual.

j) Las defensas y excepciones que haya hecho valer la parte demandada en el momento procesal oportuno; son las que se destacaron en los párrafos anteriores, en que la parte demandada alega la existencia de usura en el pacto de intereses al acumularse.

Ahora bien, de lo anterior se advierte primeramente que en la actualidad las tasas de interés en el mercado para los **créditos bancarios para adquisición de vivienda de interés social** oscilan entre el **8.8%** anual -el más bajo- y el **12%** anual – el más alto-; encontramos que la **tasa de interés ordinaria pactada** en el documento accionario fue del **8.88% anual**.

Por cuanto a la tasa de interés moratorio, tenemos que esta se pactó en un **13.2%** que se obtiene multiplicando **1.5 la tasa de interés ordinaria**, y de **mayo de 2015** -mes a partir del cual es procedente el pago de tales intereses- a **abril del 2023** –última actualización consultable en calculadora de inflación-, siendo la **tasa promedio mensual de inflación de .36%**, que multiplicarla por los doce meses que integran un año, resulta una tasa anual promedio de inflación de **4.32%**, que al restárselos a la tasa pactada, resulta equiparable a un interés anual moratorio del **8.88%**.

Ahora bien, para considerar como justa una tasa de interés, atendiendo al **principio por persona**, se debe partir del supuesto de que los derechos del acreedor y del deudor sean **equitativos**, ya que si solo uno de ellos tiene mayores beneficios y el otro mayores costos, surge el abuso pecuniario de uno con respecto del otro.

El **acreedor**, persona física o moral que es dueña de un capital, al concederle a otro que dispuso de él un plazo para su pago pretende que el dinero, en principio le sea devuelto, es decir que tenga el menor riesgo de pérdida, y que a su vez, el dinero que prestó le produzca una ganancia, siendo entendible que busque la mejor inversión, es decir la ganancia que lícitamente le sea posible.

Por su parte, **el deudor** pide dinero prestado y acepta a pagar una cantidad mayor que la que recibió, lo que se traduce en que no tiene liquidez en el momento del préstamo para consolidar la adquisición de la vivienda otorgada en garantía, lo que no vería realizado en ese momento si no pidiera el crédito.

Entonces, se considera que el **interés convencional justo**, es aquel que permita moderadamente que las dos partes contratantes obtengan beneficios por las obligaciones asumidas, que ambos sepan realmente a lo que se están comprometiendo, que se asegure una situación de igualdad en la contratación y que se evite arriesgar su patrimonio presente y futuro, o que en su caso lo torne impagable.

Bajo esas premisas, es factible estimar que **la tasa de intereses ordinario y moratorio** pactada en un **8.8% y 13.2% anuales**, son justas, y **no son usurarios** de acuerdo al numeral 21.3 de la Convención Americana

sobre Derechos Humanos; ya que la acreditada, en la fecha que necesitó y solicitó, dispuso del crédito otorgado por la institución financiera, generándole un interés ordinario que se encuentra dentro del promedio ponderado, por lo que de haberlo pagado en los términos convenidos, no le hubiera generado un lucro excesivo a la parte acreedora.

Con base en el discernimiento anterior, se concluye que la **excepción primera denominada nulidad de contrato por existencia de ratioferurismo, la excepción segunda nombrada nulidad de contrato, la excepción tercera que denomina nulidad de contrato y la excepción quinta que la denomina como improcedencia de la vía y la acción**, son improcedentes.

En cuanto a la **excepción tercera**, en la que hace consistir en el sentido de que se debieron haber enviado al domicilio del demandado en los términos de la cláusula décimo sexta del contrato base de la acción para el efecto de que se les informe sobre la tasa de interés a cubrir, el pago neto requerido, el saldo insoluto del crédito, la inexistente primas de seguro, los pagos vencidos, el monto de los intereses, para efecto de su comprobación, lo cuales asegura nunca recibieron, con lo cual se demuestra el cumplimiento de la actora de que le informó fehacientemente y claramente tales supuestos, y que en su caso fueron recibidos por los hoy demandados.

En ese orden de ideas, de conformidad al artículo **1954** del Código Civil para el estado, dispone que: **“El pago se hará en el tiempo designado en el contrato**, exceptuando aquellos casos en que la Ley permita o prevenga expresamente otra cosa.”; por su parte, el diverso dispositivo **1957** del Código Civil, regula: **“Por regla general el pago debe de hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa**, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. (...)”.

De tal suerte que, en la **cláusula sexta** del contrato accionario, los contratantes pactaron que el acreditado se obliga a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses, accesorios y comisiones, mediante amortizaciones o pagos mensuales vencidos el mismo día en que se cubran

los intereses del crédito, **sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno.**

Asimismo, en la **cláusula décima séptima**, en lo conducente señala que la falta de recepción del estado de cuenta por "el acreditado", no lo exime del cumplimiento de sus obligaciones de pago.

De lo anterior se colige que, cuando en un contrato se ha fijado el plazo para el cumplimiento de una obligación de dar, así como el lugar para el pago, distinto al domicilio del demandado, no hay necesidad de realizar interpelación alguna para que el deudor realice el pago o se constituya en mora, en virtud de que su responsabilidad comienza a partir de la fecha del vencimiento del plazo citado, toda vez que impera el principio de que "el día interpela por el hombre", esto es, el vencimiento del plazo hace las veces de interpelación.

Es incuestionable que al fijarse en el contrato la fecha en que deberá efectuarse el cumplimiento de la obligación y el lugar para el pago, el acreedor no se encuentra obligado a realizar la interpelación judicial, supuesto que solo tiene cabida cuando en el contrato no se ha fijado el tiempo y el lugar en que debe hacerse el pago, por lo cual tal excepción resulta inconducente.

En relación a la **excepción tercera y excepción octava**, en su parte relativa que dice que la firma del certificado de adeudo en el presente juicio debe acreditar puntual y claramente la calidad que presume en los términos del artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito, además, es obligación de las partes exhibir la calidad de contador facultado. También, refiere que objeta estado de cuenta en razón de que incumple con el artículo en mención, ya que se omitió acreditar la calidad de Contador público de [REDACTED].

Ahora bien, el apoderado legal de la demandante exhibió un estado de cuenta, expedido y certificado por el contador [REDACTED], en su calidad de contador, en el cual se precisó el capital inicialmente dispuesto; los montos y las fechas de pago de las amortizaciones mensuales, precisando los conceptos a los cuales se aplicaron los pagos realizados; las

tasas de interés ordinario y moratorio sobre los cuales se efectuaron los cálculos de esos conceptos; datos que coinciden con los estipulados y pactados en el contrato de crédito básico, por lo que está adecuadamente vinculado con este, y visto que no está contradicho con diverso material probatorio, con sustento en los artículos 330 y 408 del Código Adjetivo de la materia, con relación al numeral 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, el cual establece que los contratos o las pólizas en los que, en su caso, se hagan constar los créditos que otorguen las instituciones de crédito, junto con el estado de cuenta certificado por el contador facultado, 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 mutuatarios, y no condiciona a que quien lo expida, adjunte el nombramiento, el título o la cédula o profesional para la validez del certificado de adeudos, por lo que el valor probatorio que aquellos preceptos le atribuyen, abarca la totalidad del documento, desde la calidad de quien lo suscribe hasta los datos en el consignado, **salvo prueba en contrario**, por lo que se concluye que el contador en comento cuenta con facultades para emitir el estado de cuenta allegado por la accionante, quien adquirió la titularidad del crédito por haberle sido cedido por la causante del crédito, tal como se abundó en el estudio de la legitimación activa en la causa; máxime que **la finalidad de la certificación del estado de cuenta no es otra cosa que la fijación del saldo resultante a cargo del acreditado, con lo cual, jurídicamente se trata probar un hecho y no un acto de representación**. Al efecto, se cita como apoyo la siguiente jurisprudencia:

CERTIFICACIÓN CONTABLE EXPEDIDA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. CORRESPONDE A LA PARTE DEMANDADA PROBAR QUE LA PERSONA QUE LA EXPIDE NO ES CONTADOR CUANDO, VÍA EXCEPCIÓN, CUESTIONA TAL CALIDAD.

En materia procesal mercantil se han adoptado diversas reglas en relación con la distribución de la carga de la prueba, entre ellas, la relativa a que el que niega no está obligado a probar; sin embargo, en el Código de Comercio se prevén dos excepciones a ésta, pues de conformidad con lo dispuesto en sus artículos 1195 y 1196, el que niega estará obligado a probar cuando: a) su negación envuelva una afirmación expresa de un hecho y b) desconoce la presunción legal que tiene a su favor el colitigante. En congruencia con lo anterior, y tomando en consideración que el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito otorga a favor del estado de cuenta certificado por un contador autorizado por la institución de crédito, una presunción legal, en tanto lo eleva a categoría de título ejecutivo junto con otros documentos (título que por su naturaleza es considerado prueba preconstituida), y lo reviste o lo tasa con un máximo valor probatorio al establecer que hará fe de su contenido, salvo prueba en contrario, además de que el valor pleno que le atribuye abarca la totalidad del documento (desde la calidad de quien lo suscribe, hasta los datos en él consignados), puede concluirse que es a la persona que objeta, en vía de excepción, la calidad del contador que certificó el estado de cuenta, a quien corresponde la carga probatoria, en términos del artículo 1196 citado, porque su argumento negativo está dirigido a desconocer la presunción legal de que goza dicho documento por disposición expresa del citado artículo 68. 188282. 1a./J. 100/2001. Primera Sala. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Diciembre de 2001, Pág. 6.

Por cuanto hace al estudio de la **excepción cuarta**, la cual denominó **“NULIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL”**; e hizo consistir en que es nula la inscripción registral del contrato fundatorio de la acción, en razón de que no se acompañaron a la misma todos y cada uno de los apéndices que deben de contener la escritura, refiere que por tanto es nula la inscripción.

Tal argumento resulta desatinado, en razón de que el documento base de la acción se trata del primer testimonio expedido por el Notario Público número Ocho con ejercicio en esta ciudad, en la que se desprende la celebración del acto jurídico que sustenta esta demanda, además, la parte demandada fue omisa en exhibir medio de prueba alguna en la que se advierte que ante la oficina Registradora no fueron exhibidos y por consecuencia cotejados los documentos a que se refiere el artículo 109 de la Ley del Notariado, de tal suerte que la excepción en estudio resulta improcedente.

Respecto a la **excepción séptima**, denominada **"improcedencia de la vía y de la acción"**, alega que es improcedente la acción y la vía, en razón de que la actora jamás contrató los seguros a que se comprometió en la cláusula sexta del contrato hoy base de la acción ya que es ilegal y como consecuencia nulo el cobro de las primas de seguro sin contrato o póliza como lo demanda la ley de la materia.

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 artículo 21 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 la actora hubiere exhibido póliza alguna o contrato de seguro anteriores a la interposición de la demanda, siendo OMISA en la narración de sus hechos fundatorios en señalar o indicar si la proponente tuvo conocimiento de la aceptación de la oferta, como lo exige el artículo 21 del ordenamiento legal citado, o si se cumplieron los requisitos establecidos en la Ley de Seguros y los que exigen los demás ordenamientos legales

aplicables a la materia, pues sólo se limita a formular dicha reclamación, **de tal suerte que la excepción séptima resulta operante para no condenar al pago de dicha prestación, pero infundada para destruir la acción intentada, pues de ningún modo se condiciona el cumplimiento de sus obligaciones de pago a la existencia del contrato de seguros.**

En relación a la **excepción décima** denominada "**falta de acción y derecho**", sustancialmente argumenta la codemandada que para reclamar lo concerniente a las prestaciones del contrato de cobertura, la ley de la materia únicamente permite la constitución, ampliación, división, registro, cancelación, pago o prelación del crédito, pero nunca de un contrato que se encuentra totalmente independiente como lo marca el propio agregado documental, y por ello sostiene que no puede solicitar ningún tipo de prestación relativo a dicho contrato, y que en su caso tendría que solicitar ningún tipo de prestación relativo a dicho contrato.

Resulta desatinada, en razón de que se condiciona la vigencia del contrato de cobertura con la vigencia del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que hoy nos ocupa, pues las partes en la **cláusula sexta y octava** del contrato de cobertura establecieron lo siguiente: "SEXTA.- EL BENEFICIARIO se obliga expresamente a mantener vigente el presente contrato en tanto subsista el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria relacionado en el presente instrumento, no siendo potestativo para el cancelarlo, aún cuando se mantenga al corriente en los pagos del crédito referido, ya que reconocen las partes que debido al plazo de este contrato de cobertura se ha imprescindible contar con su existencia durante dicho periodo con objeto de que las eventualidades que se puedan presentar para ambas partes sean equitativas."; en la **cláusula octava**, estableció: "OCTAVA.- La duración del presente contrato será de veinte años y solo podrá darse por terminado mediante la extinción del contrato de apertura de crédito relacionado y el presente instrumento o por acuerdo expreso y por escrito LA OTORGANTE y de EL BENEFICIARIO." De tal suerte que, al estar supeditada la vigencia del contrato de cobertura con la vigencia del contrato base de la acción, resulta inconcuso que pueda subsistir aún después de que se declare el vencimiento anticipado, por lo que deviene de improcedente la acción en

estudio.

Tocante a las pruebas ofrecidas por la parte demandada, encontramos que ofrecieron:

- La **prueba confesional** a cargo de la parte actora, fue desahogada el 28 de noviembre de 2022, quien al responder el pliego de posiciones que le fue formulado no respondió hecho alguno que le perjudique y que por consecuencia le beneficie a la demandada.
- Tocante a la prueba de **declaración de parte a cargo de la parte actora, la parte oferente se desistió de su desahogo en la audiencia de fecha 28 de noviembre de 2022, por lo que es imposible materialmente su valoración.**
- En cuanto a las documentales privadas referentes a: 1) contratación de seguros de daños e invalidez de vida e incapacidad total y permanente; 2) contrato de seguro de fecha 25 de octubre de 2004; 3) estados de cuenta que debieron ser enviados en términos de la cláusula décima sexta del contrato base de la acción, al respecto encontramos que la parte reo desahogó la vista en el escrito de registro local 17,888 fechado el 23 de septiembre de 2021, y exhibió una impresión del Registro Nacional de Profesionistas, relacionado a la consulta de cédulas profesionales, de las que se advierte que [REDACTED] es contador público, egresado por el Instituto Politécnico Nacional, con lo cual lo acredita como profesionista y facultado para la expedición de estados de cuenta como el exhibido en autos, debido a que no fue ofertado otro medio de convicción que desvirtúe su contenido, por lo que resulta ineficaz para acreditar sus excepciones. Por otro lado, en la promoción de registro local 18,422 de fecha 30 de septiembre de 2021, la parte actora por conducto de su abogado procurador manifestó la imposibilidad para exhibir la contratación de los seguros a que se refiere en su capítulo de prestaciones, por lo que en su momento procesal oportuno habrá de absolverse a la parte demandada del cobro de dicha prestación. En cuanto a la **exhibición de los estados de cuenta**, como se dijo al analizar la excepción tercera en su parte relativa, en la **cláusula sexta** del contrato accionario, los contratantes pactaron que el acreditado se obliga a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses, accesorios y comisiones, mediante amortizaciones o pagos mensuales vencidos el mismo día en que se cubran los intereses del crédito, **sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno, de tal suerte que no es obligación de la acreditante la remisión de los mismos, puesto que la obligación de cumplir por parte de la deudora se conservaba vigente sin condicionante alguna, por lo que de igual manera resulta ineficaz para acreditar sus excepciones.**
- Tocante a la prueba informe de autoridad, advertimos que mediante oficio 5028/2022, la Juez Sexto de lo Familiar, antes Juzgado Noveno de lo Civil de este Partido Judicial procedió a remitir copia certificada de la sentencia definitiva de fecha 13 de junio de 2013, derivada del **expediente 1487/2012**, relativo al juicio **Especial Hipotecario**, seguido por [REDACTED]

[REDACTED], en contra de [REDACTED] Y [REDACTED], del cual se desprende que el titular de aquel Juzgado determinó absolver a la parte reo en razón de que encontró ilicitud en el plazo consignado para la duración de la vigencia del contrato accionario, ya que se estableció una vigencia de 25 años, cuando existe una vigencia límite de 20 años; sin embargo, tal documental resulta inconducente para acreditar sus excepciones ya que se omitió solicitar el auto que la declara ejecutoriada, ya que el suscrito no cuenta con mayores elementos que determinen si esta resolución fue recurrida, y por consecuencia, confirmada, modificada o revocada.

- Tocante a la prueba informe de autoridad, advertimos que mediante oficio 4447/2022, la Juez Décimo Primero de Primera Instancia Civil Especializado en Materia Mercantil del Partido Judicial de Tijuana, procedió a remitir copia certificada de la resolución de segunda instancia de fecha 30 de abril de 2015, derivada del toca civil 423/2015 de fecha 13 de junio de 2013, derivada del expediente **34/2013**, relativo al juicio **Ordinario Mercantil, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], actualmente [REDACTED] Y NOTARIO PÚBLICO NÚMERO OCHO LICENCIADO RICARDO DEL MONT NUÑEZ**, del cual se desprende que se procedió a reponer el procedimiento par que fuera llamado a juicio [REDACTED] ([REDACTED]), sin embargo, resulta ineficaz para acreditar sus excepciones y destruir la acción intentada, debido a que el acreedor registral del inmueble litigioso si fue llamado a juicio y si fue notificado en términos del artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles.
- En cuanto a las pruebas informe de autoridad a cargo de los Jueces de lo Civil Segundo, Sexto y Octavo, así como el informe de autoridad a cargo de [REDACTED] y la prueba testimonial a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], fueron declaradas desiertas por falta de interés en su desahogo, según se desprende de la audiencia de fecha 28 de noviembre de 2022, por lo que resulta materialmente imposible su valoración. La misma suerte ocurre con el expediente 226/2012, debido a que la parte oferente fue omisa en impulsar su desahogo de tal suerte que a la fecha de celebración de la audiencia no cuidó el correcto desahogo de su prueba.
- **La presuncional legal y humana, y la instrumental de actuaciones**, carecen de valor probatorio para los fines pretendidos, por ser inconducentes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones de pago que contrato con la parte actora, de conformidad con los dispositivos 415 y 417 del ordenamiento legal en consulta.

VIII. En esas condiciones deberá dictarse sentencia favorable a los intereses de la actora y adversa a la de aquélla, que la condene al pago del capital insoluto, y demás prestaciones reclamadas, e incluida la de los intereses moratorios pactados, por así haberse convenido en el contrato que motiva el juicio, y en el evento que no cumpla con esta resolución en el término que se le concede para tal fin, debe decretarse el trance y remate

del bien hipotecado para que con su producto se haga pago a la parte actora.

De lo que se concluye, que en la especie es procedente la acción ejercitada por la demandante, al actualizarse la causal de vencimiento anticipado del plazo pactado para el cumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por la deudora en el contrato fundatorio de la acción, pactada por los contendientes en la cláusula décimo cuarta y asimismo, deberá declararse rescindido el contrato de cobertura al estar supeditado su vigencia del contrato base de la acción, puesto que la acreditada dejó de pagar las cantidades que se le reclaman por los conceptos que se señalan en el escrito inicial, la cual hace valer la demandante a partir de **mayo de 2010**, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el contrato derivados de él, con excepción del pago de la prestación E relativa al pago de seguros no pagados, por los motivos expuestos al estudiar las excepciones opuestas.

Respecto a la prestación 5, consistente en la ejecución de la garantía hipotecaria otorgada a favor de la actora en el contrato base de la acción, en caso de que la parte demandada no cumpla oportunamente con la sentencia que al efecto se dicte no es de concederse, ya que ésta implica una consecuencia lógica para el caso de actualizarse el incumplimiento, tal como se mandata en el título VII capítulo V sección I del Código de Procedimientos Civiles, por lo que considerando que la misma será procedente en el evento de que la enjuiciada, en la etapa de ejecución respectiva, incumpla con lo condenado en el término que legalmente se le conceda, no se hace condena al respecto en la presente resolución.

Finalmente, por cuanto hace a la prestación del cobro de gastos y costas que se generen por la tramitación del juicio, la misma resulta oportuna de conformidad con lo dispuesto por el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el presente juicio versa sobre una acción de condena, la cual resultó adversa a la parte demandada en el principal, prestación que de igual forma, deberá liquidarse 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 probó los hechos constitutivos de su acción, así como de la demandada [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y [REDACTED], acreditó parcialmente sus excepciones, resultando fundada pero inoperantes para absolverlas de la totalidad de las prestaciones reclamadas.

SEGUNDO. Se declara vencido anticipadamente el plazo concedido a [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y [REDACTED], para el pago del capital y sus accesorios, en el contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, de fecha 25 de octubre de 2004 fundatorio de la acción y se declara rescindido el contrato de cobertura supeditado a la vigencia del contrato base de la acción.

TERCERO. Se condena a [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y [REDACTED], a pagarle a [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y [REDACTED], los importes que en pesos moneda nacional, sean equivalentes a las siguientes cantidades:

1. Al pago de **136,541.01 UDIS**, por concepto de **capital**.
 2. Al pago de **1,010.40 UDIS**, por concepto de **intereses ordinarios**, generados a julio de 2019, mas los que se sigan generando a partir del día siguiente hasta la total liquidación del adeudo principal, los cuales habrán de cuantificarse en UDIS, y luego convertirse en pesos moneda nacional a la fecha de su pago.
 3. Al pago de **135.33 UDIS**, por concepto de **comisión por administración adeudada**.
 4. Al pago de **82.68 UDIS**, por concepto de **comisión por cobertura adeudada**.
 5. Al pago de **166,242.99 UDIS**, por concepto de **intereses moratorios adeudado**, generados a julio de 2019, mas los que se sigan generando a partir del día siguiente hasta la total liquidación del adeudo principal, los cuales habrán de cuantificarse en UDIS, y luego convertirse en pesos moneda nacional a la fecha de su pago.
- Cantidades todas que deberán acreditarse u cuantificarse en ejecución de sentencia.

CUARTO. No se hace especial condena respecto a la prestación E, por los motivos expuestos en la parte considerativa del presente fallo.

QUINTO. Se concede a [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y [REDACTED] el término de cinco

días hábiles a partir de que cause ejecutoria este fallo, para que le den cumplimiento voluntario, y de no hacerlo procedase al **trance y remate** del bien hipotecado, para que con su producto se pague a la institución bancaria demandante.

SEXO. Se condena a [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y [REDACTED] al pago de los gastos y costas generadas en el juicio. importe que deberá calcularse y justificarse en términos en ejecución de sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente el Juez Primero de lo Civil Provisional, Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán, ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada Elsa María Ocegüera Karam, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, III; 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX; 4 fracciones I, II; 11, 12 y 13 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

EMSC

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS