

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

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

RESULTANDO

1. Por escrito presentado en fecha [REDACTED] de mayo y treinta de junio del año dos mil veinticinco, compareció ante oficialía de partes común la **LICENCIADA** [REDACTED], en su carácter de apoderada legal de la parte actora [REDACTED], demandando en la vía **Especial Hipotecaria** a [REDACTED], por el **vencimiento anticipado** del plazo para el pago de los créditos otorgados en el contrato base de la acción, por el **pago de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] PESOS 88/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de total de capital vencido, y por las restantes prestaciones que indica; manifestó como hechos los en él contenidos, en el que ofreció las pruebas de su intención, lo fundó en los preceptos que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

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

CONSIDERANDOS

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

II. **PRESUPUESTOS PROCESALES.** De conformidad con los artículos **457**

y **472** del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el Juzgador debe iniciar con el estudio de la procedencia de la vía, por lo que se actúa en consecuencia. El primero de los preceptos legales invocados, previene que se tramitará en la **vía especial hipotecaria** el juicio que tenga por objeto el pago del crédito que la hipoteca garantice, y que es requisito indispensable que el crédito conste en escrituras debidamente registradas, y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a los artículos **1834** y **2774** del Código Civil.

En el presente caso, **es procedente la vía** intentada, debido a que la parte actora al instaurar la demanda, la sustentó en el primer testimonio de la **escritura pública** [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), volumen [REDACTED] ([REDACTED]), de fecha diecinueve de junio del año dos mil veinticuatro, del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de esta ciudad, que contiene, entre otros el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** celebrado entre [REDACTED], en su carácter de parte acreditante, y [REDACTED], en su carácter de acreditado, el cual se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad bajo **partida** [REDACTED], de la **sección civil**, de fecha **de septiembre del** [REDACTED], con los cuales se encuentra acreditada la relación contractual existente entre la actora y la demandada; de todo lo cual se reitera la procedencia de la **vía especial hipotecaria** seguida en este juicio, puesto que de ese acto jurídico se desprenden las exigencias del ordinal **457** Código Adjetivo Civil, aunada a la circunstancia de que se exhibió el certificado de gravámenes exigido por su diverso numeral 459, en el entendido que los documentos en cuestión son de valor probatorio pleno al tenor de los artículos 328 y 408 del Código Procesal Civil.

Por cuanto a la **competencia**, tenemos que el suscrito es competente para conocer este litigio, toda vez que como se advierte de la **cláusula TRIGÉSIMA OCTAVA**, capítulo sexto, de las cláusulas generales del contrato base de la acción, las partes contratantes se sometieron expresamente a "...a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, a la capital del Estado donde se hubiere suscrito el contrato o de la ubicación del inmueble dado en garantía...", que en el asunto que nos ocupa corresponde a las leyes y tribunales de esta ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble, con fundamento en el artículo **157**, fracción **II**, del Código Adjetivo Civil, se sostiene la competencia asumida por el Suscrito para conocer este litigio.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la enjuiciada es una persona física que no compareció a juicio, y el sujeto pretensor es una persona moral, que se apersonó por conducto de la **LICENCIADA** [REDACTED], en su

o dos mil [REDACTED], del protocolo de la Notaría Pública número [REDACTED], de la Ciudad de México, expedidas por el Notario Público número [REDACTED] de la ciudad de [REDACTED], Estado de México.

Ante a la legitimación activa en la causa tenemos el primer testimonio de la escritura pública [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), volumen [REDACTED], de fecha diecinueve de junio del año dos mil [REDACTED], del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de esta ciudad, que entre otros el **contrato de apertura de crédito simple con garantía** celebrado entre [REDACTED], en su carácter de parte acreditante, y [REDACTED] en su carácter de acreditado.

con prueba en contrario.

abiéndose acreditado los presupuestos procesales y la legitimación en la causa, se ingresará al estudio de los elementos de la acción, dado que de acuerdo al artículo **277** del Código de Procedimientos Civiles, la parte actora debe acreditar los hechos constitutivos de su acción y la parte reo los de sus excepciones. En la especie la parte actora le reclama a [REDACTED], el

especie la parte actora le reclama a [REDACTED], el
moneda nacional de las cantidades de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PESOS 88/100 MONEDA
, por concepto de total de capital vencido, y las restantes prestaciones
e en la demanda y que -dice- le adeudan con motivo del acto jurídico
de la acción, no obstante que habiendo recibido el crédito
ante y habiéndose obligado a pagarlo en la forma y términos que se

frecuentemente se emerge al análisis de la acción intentada, por lo que tenemos que el Código Civil prevé en los ordinales **2760**, del Código y **457** del Código de Procedimientos Civiles, interpretados conjuntamente, nos dan la pauta para establecer que los **elementos** de la acción que la parte actora debe de demostrar, son: **1) Que el crédito conste**

en escritura pública, 2) Que esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, 3) Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

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

1.- La documental pública, consistente en la escritura pública número [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), volumen [REDACTED] ([REDACTED]), de fecha diecinueve de junio del año dos mil veinticuatro, del protocolo de la notaría pública número [REDACTED] de esta ciudad, que contiene, entre otros el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** celebrado entre [REDACTED], en su carácter de parte acreditante, y [REDACTED], en su carácter de acreditado, del que se desprende que la parte actora le otorgó a la aquí demandada un crédito simple con garantía hipotecaria cuyo monto equivalía uno a la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED]), misma que el acreditado se obligó a destinar a la adquisición del inmueble identificado como: [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), constituyéndose como garantía al pago del cumplimiento del crédito otorgado hipoteca en primer lugar y grado a favor del [REDACTED] ([REDACTED]), sobre la vivienda descrita, según se evidencia de la cláusula vigésima tercera, del capítulo cuarto correspondiente a la constitución de garantía hipotecaria, del contrato basal, misma que a la letra reza:

"VIGÉSIMA TERCERA. GARANTÍA HIPOTECARIA. Para garantizar el exacto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que por este Contrato asume la PARTE ACREDITADA y/o la PARTE GARENTE, en este acto, la PARTE ACREDITADA y/o la PARTE GARANTE constituyen una hipoteca especial y expresa en PRIMER LUGAR en favor de [REDACTED] sobre el inmueble que ha quedado descrito en los antecedentes SEGUNDO y TERCERO de este contrato, con todo lo que de hecho y por derecho deba considerarse inmovilizado en él, comprendiendo todo aquello a que se refieren los artículos 2896 y 2897 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil para el Estado de; sin reserva ni limitación de ninguna especie, cuya superficie, medidas, linderos, antecedentes de propiedad y registro han quedado relacionados en el citado antecedente, descripción y datos que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.(...)"

Asimismo, del contenido se aprecian los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron, en ese orden de ideas, se procede al análisis de la existencia de la entrega recepción de la cantidad otorgada al acreditado [REDACTED], por lo que, de la lectura de la cláusula primera de las cláusulas financieras del contrato basal, se desprende:

“PRIMERA. APERTURA. [REDACTED] otorga en favor de la PARTE ACREDITADA una APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE por la cantidad de \$ [REDACTED] M.N. ([REDACTED] [REDACTED]), en lo sucesivo el “Crédito”. (...)”

Lo que hace patente que el demandado [REDACTED], dispuso de la suma equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED] [REDACTED]), a la fecha de firma de la escritura, a que se refiere el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la acción.

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

2.- La Documental Pública, consistente en el certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, que exhibió de donde se desprende que la escritura pública en que consta el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, se encuentran debidamente inscrita ante la mencionada autoridad registral, bajo el número de partida [REDACTED], de la sección civil, de fecha [REDACTED] de septiembre de [REDACTED].

Documentales públicas, a las que **se les otorga valor probatorio pleno**, para evidenciar la relación contractual crediticia existente entre los sujetos procesales, con fundamento en los artículos **322, 328, 330, 405 y 408** del Código de Procedimientos Civiles, puesto que no se desvirtuaron con prueba en contrario.

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

Demostrada la veracidad de la celebración del acto jurídico base de la

acción, se procede al estudio del **tercer elemento, relativo en que el crédito debe ser de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables**, tenemos que la apoderada legal de la accionante, señaló que el demandada **incumplió** con los pagos correspondientes respecto del primer crédito **a partir del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro**, lo que, dijo, se refleja en el **estado de cuenta elaborado** por el Contador Público [REDACTED], que al efecto exhibió. Motivo por el cual manifiesta que se actualiza la causal de vencimiento anticipado estipulada en la fracción a) de la cláusula décima novena, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, lo que a continuación se transcribe:

“DÉCIMA NOVENA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. [REDACTED]

[REDACTED] podrá dar por vencido anticipadamente, el plazo para el reembolso de las cantidades adeudas por la PARTE ACREDITADA, así como el del pago de sus accesorios, y exigir su entrega inmediata, si la PARTE ACREDITADA faltan al cumplimiento de la obligación contenida en el siguiente inciso:

- a) Si la PARTE ACREDITADA deja de pagar cualquier suma que es a su cargo por virtud de este Contrato, como entre otras son, un pago o más de capital o intereses convenidos en esta escritura.
(...)”

De la cláusula **CUARTA** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, denominada AMORTIZACIÓN, se estableció lo siguiente:

“CUARTA. AMORTIZACIÓN. La PARTE ACREDITADA se obliga a pagar a [REDACTED] a partir del mes siguiente al de la fecha de firma del presente Contrato, tanto el importe del Crédito como los intereses que se generen mediante 240 ([REDACTED] CUARENTA) PAGOS MENSUALES Y CONSECUTIVOS, cada uno de ellos por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), pagos que deberá efectuar precisamente el día CUATRO de cada mes, siendo el primero de ellos el día CUATRO de [REDACTED] de DOS MIL VEINTIUNO.

Cada uno de los pagos mensuales será denominado “Amortización”, y únicamente comprenderá capital e intereses y en su caso la comisión y gastos notariales correspondientes en caso de que éstos queden incluidos en el monto del Crédito. Asimismo, el número de pagos mensuales, el monto de cada uno de éstos y las fechas de pago se registrarán y consignarán en la tabla de Amortización, quedando una copia de dicha tabla de Amortización en poder de la PARTE ACREDITADA.”

Del contenido de la Cláusula DÉCIMA SÉPTIMA, del Contrato de Crédito

Simple con Garantía Hipotecaria, denominada "PLAZO", se desprende lo que a continuación se transcribe:

"DÉCIMA SEXTA. - PLAZO. - El presente Contrato, vencerá el 4 (CUATRO) de JULIO de 2044 (DOS MIL CUARENTA Y CUATRO; sin embargo, seguirá surtiendo sus efectos legales hasta en tanto no se pague la totalidad del Crédito junto con sus accesorios.

informa a la PARTE ACREDITADA que el presente Contrato no podrá ser prorrogado.

Con independencia de lo anterior, hace del conocimiento a la PARTE ACREDITADA que el Crédito podrá ser objeto de reestructuración en los casos que lo autorice de conformidad con sus políticas internas, lo cual podría modificar el plazo del Crédito documentado en este Contrato"

Así pues, del contenido de la Cláusula DÉCIMA NOVENA, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de la fracción A), se advierte que, entre otras, la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, siendo exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como los intereses y demás accesorios previstos en el contrato o derivados de él, toda vez que el demandado ha incumplido por razones imputables a él, más de dos pagos consecutivos en el transcurso de un año.

Luego, una vez examinado el **estado de cuenta** al cual nos remite la apoderada legal de la demandante, expedid por el Contador Público, facultado por la moral actora, documentos en los cuales se precisó los capitales inicialmente dispuestos, los montos y fechas de pago de las amortizaciones mensuales **efectuadas desde julio del , hasta abril de 2025**, precisando los conceptos a los cuales se aplicaron tales pagos; las tasas de interés ordinario y moratorio sobre las cuales se efectuaron los cálculos de esos conceptos; datos que coinciden con los estipulados y pactados por las partes en el **contrato de crédito básico**, por lo que está **adecuadamente vinculado** con este.

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

Es así, puesto que, en su carácter de "deudor principal", no ofreció medios de convicción alguno para demostrar haber pagado

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

Bajo ese criterio, se concluye que el enjuiciado **no probó haber pagado** las parcialidades que le reclama la actora, por lo que se actualizó la causal prevista en la **Cláusula Décima Novena**, del contrato de crédito básico, para dar por vencido anticipadamente el plazo otorgado para el pago del crédito, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado y accesorios, el acreditado **incumplió** con el pago de las amortizaciones a que se obligó, **a partir de diciembre del año dos mil veinticuatro**, con lo que se tiene por **demostrado el tercer y último elemento** de la acción que nos ocupa.

Robustece lo anterior, la confesión ficta en que incurrió el demandado al no haber comparecido a juicio dentro del término legal que le fue concedido y por el cual se tuvo por cierta y confesa la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, así como la disposición de la suma descrita y la omisión de pago relativo a las mensualidades que refiere el apoderado legal de la parte actora, confesión a la cual se le concede valor probatorio pleno, en términos de los numerales 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles.

IV. En cuanto a la prestación reclamada, consistente en el pago de INTERESES ORDINARIOS que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, si bien se aprueba la misma, deberá establecerse que el mismo quedará limitado hasta la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, en atención a los siguientes argumentos, tomando en consideración lo establecido en la cláusula DÉCIMA CUARTA, del contrato basal, señala:

"DÉCIMA QUINTA. - INTERESES ORDINARIOS.- El importe del crédito indicado en la Cláusula denominada "Apertura", generará intereses ordinarios, a una tasa de interés fija anual del 12.25% (■■■■ PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO), de la siguiente forma:

I.- Los intereses que se generan desde la fecha de firma de este Contrato I. y hasta el día del siguiente corte, se calcularán dividiendo la tasa de interés aplicable entre 365 (trescientos sesenta y cinco) días (o de 366 (trescientos sesenta y ■■■■) días si el año es bisiesto), multiplicando el resultado así obtenido por el número de días comprendidos en el periodo de cálculo y el producto que se obtenga se multiplicará por el monto del crédito

otorgado, estos intereses deberán ser pagados por la PARTE ACREDITADA el día CUATRO del mes de JULIO de [REDACTED] (DOS MIL VEINTICUATRO). (...)"

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

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

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

Así como la Tesis de la Novena Época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo: IX, Abril de 1999; Pagina: 557, con número de **Registro digital**: 194171, de rubro y texto de carácter orientador:

INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS, SU DISTINCIÓN.

Se debe diferenciar el concepto de intereses ordinarios devengados

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

V. Así las cosas, se pasa al estudio del sumario para establecer si los enjuiciados [REDACTED], cumplen con esa obligación procesal que se les impone el precepto **277** del Enjuiciamiento Civil, estableciéndose que no lo hacen puesto que no contestaron la demanda, ni se apersonaron a juicio, y su adversaria sí lo hizo con los elementos de la acción incoada, se concluye que debe dictarse sentencia adversa a los intereses de aquellos y favorable a esta, en la que se **declare** el **vencimiento anticipado** del plazo pactado para el cumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por los reos en el contrato basal, y se les **condene** al pago la suma de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PESOS 88/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de **TOTAL DE CAPITAL VENCIDO**; más el pago por la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED] [REDACTED]), concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, generados del 05 de diciembre del [REDACTED] al 25 de abril del 2025, de acuerdo a la certificación de adeudos de fecha veinticinco de abril del año dos mil veinticinco, a razón del **12.25%** ([REDACTED] punto veinticinco por ciento) **anual**, y hasta que cause ejecutoria la presente resolución.

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

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

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

RESUELVE

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

SEGUNDO. Por ende, se **declara vencido anticipadamente** el plazo

concedido a [REDACTED], para el pago del crédito convenido en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria fundatorio de la acción.

TERCERO. Se condena a [REDACTED], a pagarle al [REDACTED], al pago de la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PESOS 88/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de **total de capital vencido**; y por la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED]), concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, generados del 05 de diciembre del [REDACTED] al 25 de abril del 2025, de acuerdo a la certificación de adeudos de fecha veinticinco de abril del año dos mil veinticinco, a razón del **12.25%** ([REDACTED] punto veinticinco por ciento) **anual**, y hasta que cause ejecutoria la presente resolución.

CUARTO. Se condena a la parte demandada [REDACTED] al pago de gastos y costas causados con motivo de la tramitación del presente juicio, que en ejecución de sentencia se justifiquen.

QUINTO. Se **concede** a la demandada el término de **cinco días** para que le dé cumplimiento voluntario a esta resolución, y de no hacerlo, procédase al **trance y remate** del bien hipotecado para que, con su producto, se pague a la demandante.

SEXTO. Toda vez que el demandado [REDACTED], fue emplazado por edictos, publíquense los puntos resolutivos de la presente por medio de edictos, por dos veces de [REDACTED] en [REDACTED] días en uno de los periódicos locales de mayor circulación de la localidad que elija la parte interesada, en el entendido que no se ejecutará, si no pasados [REDACTED] meses a partir de la última publicación, de conformidad con los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **C. JUEZ DEL JUZGADO DÉCIMO SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA HIPOTECARIA, LICENCIADO J*** ***** ******, ante su **Secretaria de Acuerdos LICENCIADA** [REDACTED], que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, [REDACTED], 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

AMM

En el número [REDACTED] del Boletín Judicial de fecha 10-[REDACTED]-2026 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En [REDACTED]-2026 a las [REDACTED] horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número [REDACTED] del Boletín Judicial de fecha 10-[REDACTED]-2026. CONSTE.