



Gobierno del Estado Libre y

Soberano de Guerrero

PODER JUDICIAL

"Con fundamento en los artículos 3, fracciones IV, VII, XIX y XX, 6, 22, fracción XVIII, 24, 74, 84 fracción II, 114 fracción I, 124 y 129 de la Ley Número 207 de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Guerrero; y Cuarto, Séptimo, fracción III, Noveno, Décimo Octavo, Vigésimo Tercero, Trigésimo Octavo, fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidos por el Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información pública y se omiten los datos personales por considerarse información confidencial de acuerdo a los supuestos normativos en cita".

SENTENCIA DEFINITIVA.- Acapulco, Guerrero, a veintitrés de agosto del año dos mil veintidós.

V I S T O S los autos del expediente **50/2022-I**, relativo al juicio especial hipotecario, promovido por **"Eliminado: 11 palabras"**, en contra de **"Eliminado: 3 palabras"**, al tenor de los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

1. En escrito presentado el once de febrero de dos mil veintidós, en oficialía de partes común de los Juzgados Civiles y Familiares, compareció el licenciado Elí Pineda Díaz, en su carácter de apoderado legal **"Eliminado: 11 palabras"**, y, en la vía Especial Hipotecaria demandó, de **"Eliminado: 3 palabras"**:

"...A).- El pago de la cantidad de **\$6,030,245.14 (SEIS MILLONES TREINTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 14/100 M.N.)**, por concepto de capital por vencer, capital vencido, intereses ordinarios, intereses moratorios, comisión por concepto de autorización de crédito diferida y su I.V.A., seguro de daños, seguro de vida y comisión por pago tardío, calculados al día **10 de enero del 2022**, según se desprende de la certificación contable que se exhibe en original acompañando al presente ocurso (anexo tres) realizada por el **C.P. "Eliminado: 4 palabras"**, Contador

Público facultado por "Eliminado: 11 palabras", personalidad que se acredita en términos de la escritura pública número "Eliminado: 5 palabras" de fecha doce de octubre del dos mil veinte, pasada ante la fe del licenciado "Eliminado: 5 palabras", Titular de la Notaría Pública número "Eliminado: 2 palabras", con ejercicio en el "Eliminado: 10 palabras", que acompañó al presente curso en copias certificadas (anexo cuatro), y del artículo 66 de la Ley de Instituciones de Crédito y que el demandado adeuda por los siguientes conceptos:

CAPITAL POR VENCER	\$5,809,833,63
CAPITAL VENCIDO	\$46,669,27
INTERES ORDINARIO	\$141,468,89
INTERES MORATORIO	\$0.00
COMISION POR COCNEPTO DE AUTORIZACION DE CREDITO DIFERIDA	\$897.00
IVA COMISIÓN POR CONCEPTO DE AUTORIZACION DE CRÉDITO DIFERIDA:	\$143.52
SEGURO DE DAÑOS	\$1,604.13
SEGURO DE VIDA	\$14,018.29
COMISION POR PAGO TARDÍO:	\$15,610.41
TOTAL DE ADEUDO:	\$6,030,245.14

B) El pago de los Intereses Ordinarios, Intereses Moratorios, Comisión por Autorización de Crédito Diferida y su I.V.A., Seguro de Daños, Seguro de Vida y Comisiones por Pago Tardío generados a partir del día 11 de enero del 2022 y los que sigan causando hasta la total liquidación del presente asunto, que se cuantificaran en ejecución de sentencia.

C) El Vencimiento Anticipado del plazo de pago del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA base de la acción, por la causal derivada de la cláusula décima sexta inciso b).

D) El pago de los Gastos y Costas, que se originen con motivo del presente juicio...

Narró los hechos en que fundó su demanda, invocó las disposiciones de derecho que consideró aplicables, concluyó con los puntos petitorios de estilo acostumbrado y la acompañó, con los documentos que consideró base de la acción, a saber.

- Primer testimonio fielmente compulsado de la escritura pública número "Eliminado: 8 palabras" de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte, pasada ante la

fe del licenciado "Eliminado: 4 palabras", Notario Público Número "Eliminado: 1 palabra" del "Eliminado: 4 palabras", que contiene dos actos jurídicos a saber: El contrato que compraventa que celebran por una parte los señores "Eliminado: 2 palabras", y "Eliminado: 3 palabras", como "la parte vendedora" y por otra parte el señor "Eliminado: 3 palabras", como "la parte compradora" y el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, que celebran de una parte "Eliminado: 2 palabras", "Eliminado: 9 palabras", representada por los señores "Eliminado: 3 palabras", y "Eliminado: 3 palabras", y por otra parte por su propio derecho el señor "Eliminado: 3 palabras", como "la parte acreditada" y "garante hipotecario" (f.5-25)

- Boleta de inscripción con folio registral electrónico 2741 expedida por el "Eliminado: 10 palabras", de fecha diecinueve de abril de dos mil veintiuno, en la que consta la escritura pública número "Eliminado: 5 palabras" (f. 26)

- Copia certificada de la escritura pública número "Eliminado: 8 palabras", de trece de enero de dos mil veinte, pasada ante la fe del licenciado "Eliminado: 5 palabras" Titular de la Notaría Pública número "Eliminado: 3 palabras", con ejercicio en el Primer "Eliminado: 9 palabras", en donde se acordó el otorgamiento de poderes a favor de la Institución denominada "Eliminado: 2 palabras", "Eliminado: 9 palabras", (f. 26bis-39).

- Copia certificada de la escritura "Eliminado: 8 palabras", de fecha doce de octubre de dos mil veinte, pasada ante la fe del licenciado "Eliminado: 5 palabras" Titular de la Notaría Pública Número "Eliminado: 3 palabras", con ejercicio en el "Eliminado: 10 palabras", en donde consta el otorgamiento de poderes generales y especiales a favor de la institución denominada "Eliminado: 2 palabras", "Eliminado: 9 palabras", (f. 40-56)

- Estado de cuenta certificado y anexos, de fecha diez de enero de dos mil veintidós, expedido por el Contador Público "Eliminado: 4 palabras", contador facultado de la institución actora, correspondiente al crédito número "Eliminado: 9 palabras", otorgado a "Eliminado: 3 palabras" (f. 57-67).

2. Por turno aleatorio, de dicha demanda tocó conocer a este órgano jurisdiccional, donde en auto del **quince de febrero de dos mil veintidós (f.69-70)**, se admitió a trámite en la vía y forma propuestas, y se ordenó correr traslado, y emplazar a juicio al demandado, para que, dentro del término

de ley, produjera la contestación respectiva, con las excepciones y defensas que considerara pertinentes.

3. Por auto de **veintitrés de febrero de dos mil veintidós**, se ordenó girar exhorto al Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del **"Eliminado: 6 palabras"**, con residencia en el **"Eliminado: 9 palabras"** para que en auxilio de las labores de este Juzgado se notificara al demandado, a quien se le concedió cinco días más por razón de la distancia para que contestara la demanda instaurada en su contra.

4. Cumplimentado que fue lo anterior, en diligencia de **tres de mayo de dos mil veintidós**, el Secretario Actuario adscrito al Juzgado **"Eliminado: 11 palabras"**, emplazó legalmente al demandado, quien no obstante de ello, omitió rebatir la instancia, razón por la cual, en proveído de **treinta de mayo del año en curso**, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió al no haber dado contestación, y por perdido el derecho para hacerlo con posterioridad.

5. Agotado que fue el juicio, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia bajo los siguientes.

CONSIDERATIVOS

I. Con apoyo en lo dispuesto por los artículos 116, fracción III de la Constitución General de la República; 92 de la Constitución Política del Estado de Guerrero; 7, párrafo I y 38, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como en los dispositivos legales 1, 3, 15, 16, 17, 27, 29 y 31 fracción IV, del Código Procesal Civil de la entidad, este juzgado es competente

para conocer y resolver los autos del presente juicio, por tratarse de una acción de controversia de juicio hipotecario; si bien es cierto que el bien inmueble se encuentra ubicado en el "Eliminado: 12 palabras", lo es también que las partes se sometieron a la jurisdicción en donde se firmó el contrato, tal y como lo prevé la cláusula vigésima novena del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, por lo que de acuerdo al numeral 8 penúltimo párrafo de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, este Juzgado es competente para resolver el presente juicio.

II. Sentado lo anterior se procede a resolver el asunto que me ocupa, en los términos siguientes:

En el caso a estudio comparece el licenciado "Eliminado: 3 palabras", en su carácter de apoderado legal de "Eliminado: 12 palabras", demandando de "Eliminado: 3 palabras", el crédito hipotecario sustentándolo en los siguientes hechos:

"...1.-CONTRATO DE CRÉDITO.- Con fecha **18 de diciembre del 2020** el C. "Eliminado: 3 palabras", como acreditado y garante hipotecario, celebró con mi representada "Eliminado: 11 palabras", un **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA**, por la cantidad de **\$5,994,000.00 (CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, como se acredita con la escritura pública número **43,545** de fecha **18 de diciembre del 2020**, pasada ante la fe del licenciado "Eliminado: 4 palabras", Notario Público número "Eliminado: 6 palabras", inscrita en el "Eliminado: 9 palabras", bajo el folio registral electrónico número "Eliminado: 4 palabras", correspondiente al "Eliminado: 6 palabras", con fecha de registro del **19 de abril del 2021**, en cuyo importe no quedaron comprendidos los intereses, gastos y comisiones, que se originaron con la celebración de la misma, la cual se acompaña al presente curso en

original como documento base de la acción (**anexo dos**). **2.- DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO.-** La parte demandada dispuso del importe del crédito otorgado, en términos de las **cláusulas tercera y cuarta** del contrato de crédito base de la acción, para la adquisición del inmueble otorgado en garantía de pago del mismo.

3.- PLAZO DE PAGO DEL CRÉDITO.- El plazo máximo de pago del contrato de crédito otorgado a la parte demandada fue pactado a **15 (QUINCE)** años, mediante **180 (CIENTO OCHENTA)** pagos mensuales y sucesivos, contados a partir del día 04 de enero del 2021, para concluir el día 04 de diciembre del 2035, siempre y cuando el hoy demandado se encontrara al corriente en el pago de sus amortizaciones, en términos de las **cláusulas primera apartado "PLAZO MÁXIMO DE DURACIÓN"** y cláusula sexta del basal.

4.-INTERESES ORDINARIOS.- De acuerdo a las **cláusulas primera apartado denominado "TASA DE INTERÉS ORDINARIA", y cláusula quinta fracciones III y V** del contrato de crédito base de la acción, el demandado se obligó al pago de intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de la disposición del crédito a la tasa de interés ordinaria del 9.60% (nueve punto sesenta por ciento) anual, así mismo, en caso de incumplimiento en el pago puntual y oportuno de cualquier amortización de principal e intereses ordinarios y demás conceptos derivados del basal, la tasa de interés ordinaria aplicable a partir del periodo de interés inmediato siguiente, será la tasa anual fija del 10.60% (diez punto sesenta por ciento). Intereses que se calcularán sobre la base de un año de **360 (TRESCIENTOS SESENTA)** días y de días efectivamente transcurridos, los cuales se encuentran detallados en el estado de adeudo certificado emitido por el C.P. **"Eliminado: 4 palabras"**, Contador facultado por mi representada en términos de la escritura pública número **"Eliminado: 5 palabras"** de fecha doce de octubre del dos mil veinte, pasada ante la fe del licenciado **"Eliminado: 5 palabras"**, Titular de la notaria Pública número **"Eliminado: 2 palabras"**, con ejercicio en el **"Eliminado: 10 palabras"**, y del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, calculados al día **10 de enero del 2022**, documentales que se acompañan al presente ocurso como **anexos tres y cuatro**.

5.- INTERESES MORATORIOS.- En términos de las **cláusulas primera apartado denominado "TASA DE INTERÉS MORATORIA" y cláusula quinta fracción IV apartado (II)** del basal, el demandado se obligó también al pago de intereses moratorios sobre la amortización de principal del crédito pagaderos a partir del vencimiento de la cuarta amortización consecutiva y no pagada a la tasa anual que resulte de multiplicar por **02 (DOS)** la tasa de interés ordinaria establecida en el basal, por los cuales se encuentran detallados en el

estado de adeudo certificado emitido por el C.P. "Eliminado: 4 palabras", Contador facultado por mi representada en términos de la escritura pública número "Eliminado: 5 palabras" de fecha doce de octubre del dos mil veinte, pasada ante la fe del licenciado "Eliminado: 5 palabras", Titular de la Notaria Pública número "Eliminado: 2 palabras", con ejercicio en el "Eliminado: 10 palabras", y del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, calculados al día **10 de enero del 2022**, documentales que se acompañan al presente curso como **anexos tres y cuatro.**

6.- COMISIONES.- Conforme a lo dispuesto en la **cláusula quinta fracción II** del basal, la demandada se obligó a pagar a mi representada por concepto de comisión por autorización de crédito diferida, una cantidad igual a **\$299.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.) más I.V.A. mensuales**, la cual será liquidada en cada fecha de pago de intereses; de igual forma, en términos de la cláusula quinta fracción IV apartado (I) se obligó al pago por concepto de comisión por pago tardío equivalente al 4% (CUATRO POR CIENTO) sobre el saldo no pagado, la cual se generará mensualmente por los primeros tres meses que subsista la mora y deberá ser cubierta a la vista, los cuales se encuentran calculados hasta el día 10 de enero del 2022, en el estado de adeudo certificado emitido por el C.P. "Eliminado: 4 palabras", Contador facultado por mi representada en términos de la escritura pública número "Eliminado: 5 palabras" de fecha doce de octubre del dos mil veinte, pasada ante la fe del licenciado "Eliminado: 5 palabras", Titular de la Notaria Pública número "Eliminado: 2 palabras", con ejercicio en el "Eliminado: 10 palabras", y del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, calculados al día **10 de enero del 2022**, documentales que se acompañan al presente curso como anexos tres y cuatro.

7.- SEGUROS.- El demandado se obligó a contratar un seguro de vida con las coberturas de fallecimiento por cualquier causa e invalidez total y permanente, así como un seguro que cubra los daños que pueda sufrir el inmueble hipotecado, con las coberturas de incendio, rayo, explosión, huelgas y alborotos populares naves aéreas y objetos caídas de ellas, vehículos, humo o tizne, roturas o filtraciones accidentales de tubería o sistema de abastecimiento de agua, descargas accidentales o derrame de agua o de vapor, caída de árboles, caída de antenas parabólicas y de radio de uso no comercial, avalanchas de lodo, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar o tsunami, nevada y vientos tempestuosos, terremoto y erupción volcánica por lo menos, por el importe del saldo insoluto del crédito y sus accesorios al momento de ocurrir el fallecimiento, invalidez total y permanente o siniestro,

autorizando a la acreditante sin que constituya una obligación a pagar por su cuenta las primas correspondientes, obligándose a su reembolso junto con los pagos mensuales, conforme a lo pactado en la cláusula décima cuarta del basal, los cuales se encuentran detallados en el estado de adeudo certificado emitido por el C.P. "Eliminado: 4 palabras", Contador facultado por mi representada en términos de la escritura pública número "Eliminado: 5 palabras" de fecha doce de octubre del dos mil veinte, pasada ante la fe del licenciado "Eliminado: 5 palabras", Titular de la Notaria Pública número "Eliminado: 2 palabras", con ejercicio en el "Eliminado: 10 palabras", y del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, calculados al día **10 de enero del 2022**, documentales que se acompañan al presente curso como **anexos tres y cuatro.**

8.- HIPOTECA.- En términos de la cláusula décima tercera del basal, el C. "Eliminado: 3 palabras", como acreditado y garante hipotecario, para garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas con mi representada, hipotecó a favor de ésta, el inmueble de su propiedad identificado como **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN EN ÉL CONSTRUIDA, IDENTIFICADA CON EL NÚMERO "Eliminado: 11 palabras", DEL POBLADO DE LA "Eliminado: 13 palabras"**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, bajo el Folio Registral Electrónico número "Eliminado: 4 palabras", correspondiente al "Eliminado: 5 palabras", con fecha de registro del **19 de abril del 2021**; cuya superficie, medidas y colindancias, del inmueble se encuentran detalladas en el capítulo de antecedentes marcado con el número uno romano, del Contrato de Crédito base de la acción.

9.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.- En términos de la **cláusula décima sexta inciso b) del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, base de la acción, la actora está facultada a dar por vencido anticipadamente el plazo de pago pactado en el basal sin trámite previo alguno, y el demandado deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales, **pues adeuda el importe de las amortizaciones de capital desde el día cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, así como los intereses ordinarios generados a partir del día cuatro de noviembre del dos mil veintiuno al diez de enero del dos mil veintidós**, las comisiones por concepto de autorización de crédito diferida y su I.V.A., seguro de daños, seguro de vida y comisión por pago tardío causados desde el día cuatro de noviembre del dos mil veintiuno hasta el cuatro de enero del dos mil veintidós, de lo cual se desprende que es a partir de dicha fecha que ha dejado de pagar las

mensualidades subsecuentes, por consiguiente la Institución que represento está en aptitud de reclamar el pago a la acreditada de manera inmediata, por medio de la vía judicial, como sucede en la especie. **10.- ESTADO DE CUENTA.-** Para efectos de acreditar que el demandado ha incurrido en incumplimiento de los pagos pactados en el documento base de la acción, se exhibe en original acompañando al presente curso el estado de cuenta certificado por el contador facultado por la institución de crédito, en el que se describe con detalle el incumplimiento de pago en que incurrió el reo civil, **pues adeuda el importe de las amortizaciones de capital desde el día cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, así como los intereses ordinarios generados a partir del día cuatro de noviembre de dos mil veintiuno al diez de enero del dos mil veintidós, las comisiones por concepto de autorización de crédito diferida y su I.V.A., seguro de daños, seguro de vida y comisión por pago tardío causados desde el día cuatro de noviembre del dos mil veintiuno hasta el cuatro de enero de dos mil veintidós;** situación por la cual se desprende que a partir de esa fecha ha dejado de pagar las mensualidades subsecuentes, y es a partir de dicha mensualidad el adeudo que se reclama en la presente vía **(anexo tres).** **11.- REQUERIMIENTO DE PAGO.-** EL C. **"Eliminado: 3 palabras"**, no ha dado cumplimiento a las obligaciones de pago contraídas en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA**, como se indica en la presente demanda, y no obstante que se han realizado diversas gestiones de manera extrajudicial, tendientes al cobro del adeudo que tiene con la actora, y en razón de que se ha negado al pago de las obligaciones de referencia, me veo en la necesidad de requerir dicho pago en la forma propuesta en esta vía. **12.- DOCUMENTOS FUNDATORIOS.-** En cumplimiento a lo previsto por el artículo 604, del Código Procesal Civil del Estado de Guerrero en vigor, se constituye como documento base de la presente acción, la escritura pública número **"Eliminado: 5 palabras"** de fecha **18 de diciembre del 2020**, pasada ante la fe del licenciado **"Eliminado: 4 palabras"**, Notario Público número **"Eliminado: 6 palabras"**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, bajo el folio registral electrónico número **"Eliminado: 4 palabras"**, correspondiente al **"Eliminado: 6 palabras"**, con fecha de registro del **19 de abril del 2021**; así como el Estado de Cuenta Certificado emitido por el C.P. **"Eliminado: 4 palabras"**, con deuda profesional número **8565063**, contador autorizado por mi representada, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito. **(Anexos dos y tres).** **13.- TRIBUNALES**

COMPETENTES.- En términos de la **cláusula vigésima novena** del contrato de crédito base de la acción, para cualquier controversia judicial derivado del mismo, las partes se sometieron a los tribunales competentes de la ciudad de Acapulco, Guerrero, a elección del banco, renunciando al fuero de cualquier otro domicilio que pudiera corresponderles...”.

Por su parte, el demandado **"Eliminado: 3 palabras"**, no obstante, de haber sido emplazado legalmente a juicio, no contestó la demanda; siguiéndose el juicio en su rebeldía.

III. Partiendo de la carga de la prueba impuesta a las partes por virtud de lo dispuesto en los artículos 251 y 269 del Código Procesal Civil, la juzgadora procede al estudio de las constancias de autos, a fin de determinar, a la luz de la ley y de la jurisprudencia, la pertinencia de la acción, independientemente de que exista o no oposición por el demandado, atendiendo que los elementos de aquella, por ser de orden público, aun cuando no hubiere obstrucción a lo pretendido por la demandante, la jueza del conocimiento, de oficio, está obligada a cerciorarse de que concurra cada uno de ellos, para de este modo estar en aptitud de hacer la declaratoria y condena correspondiente, con apego a las normas que la rigen.

Lo anterior encuentra apoyo, además, en la tesis de jurisprudencia, aquí aplicable por analogía de registro 191148, emitida por el Máximo Tribunal, de rubro y contenido siguientes:

“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)”, Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el

título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos".

Así como en la diversa número VI.2o. J/166, de registro 220946, emitida por el Segundo Tribunal colegiado del Sexto Circuito, bajo el rubro y contenido que se presenta a continuación:

"ACCIÓN. FALTA DE PRUEBA DE LA". Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas.

En efecto, **"Eliminado: 11 palabras"**, pretende de **"Eliminado: 3 palabras"**, entre otras prestaciones: a) el pago de la cantidad de \$6,030,245.14 (Seis millones treinta mil doscientos cuarenta y cinco mil pesos 14/100 Moneda Nacional), por concepto de capital por vencer, capital vencido, intereses ordinarios, intereses moratorios, comisión por concepto de

autorización de crédito diferida y su I.V.A., seguro de daños, seguro de vida y comisión por pago tardío; b) El pago de los intereses ordinarios, intereses moratorios, comisión por autorización de crédito diferida y su I.V.A., seguro de daños y seguro de vida y comisiones por pago tardío generados a partir del once de enero de dos mil veintidós; c) El vencimiento anticipado del plazo de pago del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia base de la acción contemplado en la cláusula décima sexta inciso b); d) El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio originen.

Todo ello al amparo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, celebrado por "Eliminado: 11 palabras", como parte acreedora, y "Eliminado: 3 palabras", como parte acreditada, consignado en la escritura número "Eliminado: 5 palabras" ("Eliminado: 8 palabras"), de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte, otorgada ante la fe del licenciado "Eliminado: 4 palabras", Notario Público Número "Eliminado: 6 palabras".

Adecuando el contexto a los dispositivos legales que rigen la acción ejercida, se tiene que el Código Procesal Civil de Guerrero vigente, en sus numerarios relativos, establece:

ARTICULO 603. Del Juicio Especial Hipotecario. Es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación, división y extinción de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable

que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo del pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los artículos 1805 y 2757 del Código Civil.

ARTICULO 604. Requisitos de procedencia del Juicio Especial Hipotecario. Para que proceda el Juicio Especial Hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos

I. Que el Crédito conste en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola del Estado;

II. Que sea de plazo cumplido o por que hubiere incurrido en incumplimiento del contrato alguna de las partes;

III. Que el escrito de demanda satisfaga los requisitos del artículo 232 de este Código, y sea presentada ante el Juez de la ubicación del bien inmueble dado en garantía; si fueren varios bienes y estuvieren en lugares distintos, quedará a elección del actor, o bien, ante el que se hubiere sometido expresamente en el contrato.

Cuya recta intelección arroja entonces que, la pertinencia del pago exigido en la vía especial hipotecaria, se sujeta a la demostración de los supuestos siguientes:

a) La existencia de un crédito garantizado con hipoteca;

b) Que ese crédito conste en escritura pública debidamente registrada;

c) Que sea de plazo cumplido; o por que hubiere incurrido en incumplimiento del contrato alguna de las partes; y,

d) Que el escrito de demanda satisfaga los requisitos del artículo 232 de este Código, y sea presentada ante el juez de la ubicación del bien inmueble dado en garantía.

A fin de acreditar sistemáticamente esos supuestos, la institución actora exhibió el "**Eliminado: 2 palabras**" fielmente compulsado de la escritura pública número "**Eliminado: 5 palabras**" ("**Eliminado: 8 palabras**"), de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Notario Público número "**Eliminado: 6 palabras**", e inscrita en el Registro

Público de la Propiedad, el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, bajo el Folio Registral Electrónico número "Eliminado: 4 palabras", correspondiente al "Eliminado: 3 palabras", mismo que contiene dos actos jurídicos a saber:

I.- EL CONTRATO QUE COMPRAVENTA que celebran por una parte los señores "Eliminado: 2 palabras" y "Eliminado: 3 palabras", como "la parte vendedora" y por otra parte el señor "Eliminado: 3 palabras", como "la parte compradora".

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA que celebran de una parte "Eliminado: 2 palabras", "Eliminado: 9 palabras", como la institución representada por los señores "Eliminado: 3 palabras", y "Eliminado: 3 palabras", y por otra parte por su propio derecho el señor "Eliminado: 3 palabras", como la parte acreditada y garante hipotecario.

De la cláusula segunda del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, que es el base de la acción de estudio, se advierte que el aquí accionante, otorgó, a "Eliminado: 3 palabras", un crédito por \$5,994,000.00 (Cinco millones novecientos noventa y cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional), para la adquisición del inmueble materia de la operación de compraventa, cantidad dentro de la cual no quedaron comprendidos los intereses, comisiones, costos y gastos que debe pagar el acreditado y que se estipulan en el fundatorio, misma que dispuso el ahora demandado el día de la celebración del acto jurídico; se advierte de la cláusula primera del capítulo de compraventa y del antecedente I, que la suma antedicha fue destinada para la adquisición del inmueble identificado como lote de terreno y construcciones en el existente número "Eliminado: 1 palabra", de la manzana "Eliminado: 3 palabras", de la zona "Eliminado: 1 palabra", del "Eliminado: 4 palabras", municipio de la "Eliminado: 9 palabras";

con la superficie, medidas y colindancias siguientes: 754.10M² (setecientos cincuenta y cuatro punto diez metros cuadrados); Al noroeste, en 49.93 metros, en línea quebrada con solares 1 y 2; Al suroeste en 47.78 metros, en línea quebrada con solares 4 y 6; Al suroeste en 29.61 metros, en línea quebrada con calle sin nombre; conforme a la cláusula primera de las financieras apartado denominado "plazo máximo de duración", el ahora emplazado se obligó a pagar dicho crédito mediante quince años contados a partir de la primera fecha de pago de principal, de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta financiera del presente contrato; del mismo modo, en la cláusula primera inciso b), apartado denominado "tasa de interés ordinaria" y en relación con la cláusula quinta fracción III del fundatorio de la acción quedó obligado al pago de intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa anual fija del 9.60% (nueve punto sesenta por ciento), en caso de que el acreditado incumpla con el pago puntual y oportuno de cualquier amortización principal e intereses ordinarios y demás conceptos, la tasa de interés ordinaria a partir del periodo de interés inmediato siguiente, será la tasa anual fija del 10.60% (diez punto sesenta por ciento), sin embargo si el acreditado realizara el pago puntual y oportuno de doce amortizaciones consecutivas de principal, incluyendo los intereses ordinarios correspondientes y demás conceptos, se aplicará nuevamente la tasa de interés ordinaria mencionada (9.60%); asimismo, en las cláusulas primera inciso b) apartado denominado "tasa de interés moratoria" y quinta fracción IV apartado (II), el demandado se obligó al pago de intereses moratorios sobre la amortización del crédito pagadero a partir del vencimiento de la cuarta amortización consecutiva y no pagada a la tasa anual que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinaria establecida en el contrato base de la acción;

igualmente, en la cláusula quinta fracción II del fundatorio de la acción, el enjuiciado quedó obligado a pagar una comisión por concepto de autorización de crédito diferida por la cantidad de \$299.00 (Doscientos noventa y nueve pesos) más I.V.A mensual, pagadera en cada fecha de pago de intereses; de igual forma, en la fracción IV de la cláusula invocada en el caso de que el demandado incurriera en mora en el pago puntual y total de la amortización principal del crédito e intereses ordinarios, la cantidad no pagada causará una comisión por pago extemporáneo o tardío equivalente al 4% (Cuatro por ciento) sobre el saldo no pagado, de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta del contrato, la cual se generará mensualmente por los primeros tres meses que subsista la mora; de igual modo, en la cláusula décima cuarta el reo civil se obligó a contratar un seguro de vida con las coberturas de fallecimiento por invalidez total y permanente, y seguro de daños con las coberturas de pueda sufrir el inmueble hipotecado, que ampare incendio, rayo, explosión, huelgas y alborotos populares, naves aéreas u objetos caídas de ellas así como vehículos, humo o tizne, roturas o filtraciones accidentales de tubería o sistema de abastecimiento de agua, descargas accidentales o derrame de agua o de vapor, caída de árboles, caída de antenas parabólicas y de radio de usos no comercial, avalanchas de lodo, granizo, helada, huracán, tsunami, nevada y vientos tempestuosos, terremoto y erupción volcánica por lo menos, por el importe del saldo insoluto del crédito y sus accesorios al momento de ocurrir el fallecimiento, invalidez total y permanente o siniestro del acreditado, autorizando a la acreditante sin que constituya una obligación a pagar por su cuenta las primas correspondientes, obligándose a su reembolso junto con los pagos mensuales, conforme a lo pactado en el documento base de la acción.

Por lo que, a fin de garantizar el pago de las obligaciones contraídas, "**Eliminado: 3 palabras**", quien hipotecó, en primer lugar y grado de preferencia, a favor de "**Eliminado: 11 palabras**", la vivienda antes mencionada, según se desprende de la cláusula décima tercera.

Por otra parte, como causas de vencimiento anticipado del plazo fijado para el pago del crédito, se estableció entre otras, si el acreditado dejara de cubrir puntualmente cualquier obligación pactada en el contrato o con cualquier otro contrato a favor de la institución, así también, si el enjuiciado dejara de pagar a su vencimiento cualquier cantidad principal o de intereses a la institución, según se desprende de la cláusula décima sexta del fundatorio de la acción.

La documental anterior, no fue objetada por el demandado, en razón a ello, con fundamento en lo dispuesto por los **artículos 298, fracción I, y 350 del Código Procesal Civil del Estado**, tiene valor probatorio pleno, para tener por acreditada la relación contractual que une a las partes bajo las condiciones y plazos en que quisieron obligarse; justificándose de este modo, el primero de los elementos o requisitos exigidos por la ley para la procedencia de la acción hipotecaria.

Por cuanto hace **al segundo elemento**, atinente a que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse por el incumplimiento de alguna de las partes en sus obligaciones contractuales, se destaca que en la cláusula primera inciso b) apartado denominado "plazo máximo de duración" se estableció un plazo de quince años contados a partir de la primera fecha de pago de principal, de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta financiera del presente contrato, como también se destaca

que el banco aquí actor se reservó la facultad de dar por vencido anticipadamente ese plazo y, en consecuencia, exigir el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios, si la parte acreditada dejara de cubrir en forma total uno o más de los pagos mensuales que se obligó a realizar conforme al contrato, sean éstos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios, según se desprende de la cláusula decima sexta.

Pues bien, con la facultad que entraña la cláusula inmediatamente invocada, el accionante, en el escrito inicial y bajo el apartado noveno del capítulo de los hechos, dio por vencido anticipadamente el contrato y plazo pactado para el pago del adeudo, bajo el argumento de que éste incumplió con sus obligaciones de pago contraídas, pues a partir del cuatro de noviembre de dos mil veintiuno adeuda el importe de las amortizaciones de capital.

A fin de corroborar la mora y, por ende, el incumplimiento aducido, la institución demandante exhibió la certificación de adeudo realizada por el Contador Público **"Eliminado: 4 palabras"**, facultado por el Banco actor, quien hizo constar el adeudo al cuatro de noviembre de dos mil veintiuno al diez de enero de dos mil veintidós, a cargo del acreditado y garante hipotecario **"Eliminado: 3 palabras"**, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de preferencia, del cual se advierte que adeuda la cantidad de \$6,030,245.14 (Seis millones treinta mil doscientos cuarenta y cinco pesos 14/100 M.N.), consignado en la escritura pública número **"Eliminado: 5 palabras"**, (**"Eliminado: 7 palabras"**) pasada ante la fe del Notario Público número

"Eliminado: 6 palabras", e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, bajo el Folio Registral Electrónico número **"Eliminado: 4 palabras"**, correspondiente al **"Eliminado: 3 palabras"**; estado de cuenta del que se advierte, entre otras cosas, que el deudor ha sido omiso en el pago del crédito desde el cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, adeudando al diez de enero de dos mil veintidós la cantidad de \$6,030,245.14 (Seis millones treinta mil doscientos cuarenta y cinco pesos 14/100 M.N.), integrado por los siguientes conceptos: \$5,809,833.63 (Cinco millones ochocientos nueve mil ochocientos treinta y tres mil pesos 63/100 M.N.), por concepto de capital por vencer; \$46,669.27 (Cuarenta y seis mil seiscientos sesenta y nueve pesos 27/100 M.N.), por concepto de capital vencido; \$141,468.89 (Ciento cuarenta y un mil cuatrocientos sesenta y ocho pesos 89/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios del cuatro de noviembre de dos mil veintiuno al diez de enero de dos mil veintidós; \$897.00 (Ochocientos noventa y siete pesos 00/100 M.N.), por comisión por concepto de autorización de crédito diferida a partir del cuatro de noviembre de dos mil veintiuno al cuatro de enero de dos mil veintidós; \$143.52 (Ciento cuarenta y tres mil pesos 52/100 M.N.) por I.V.A. comisión por concepto de autorización de crédito diferida a partir del cuatro de noviembre de dos mil veintiuno al cuatro de noviembre de dos mil veintidós; \$1,604.13 (Mil seiscientos cuatro pesos 13/100 M.N.), por concepto de seguro de daños del cuatro de noviembre de dos mil veintiuno al cuatro de enero de dos mil veintidós; \$14,018.29 (Catorce mil dieciocho pesos 29/100 M.N.), por concepto de seguro vida a partir del cuatro de noviembre de dos mil veintiuno al cuatro de enero de dos mil veintidós y \$15,610.41 (Quince mil seiscientos diez pesos 41/100 M.N.), por

concepto de comisión por pago tardío; causados en el periodo comprendido del cuatro de noviembre de dos mil veintiuno al cuatro de enero de dos mil veintidós.

Certificación con la que se ha puesto de manifiesto que el emplazado, desde el cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, ha dejado de cubrir, por causas imputables a él, ya que no demostró lo contrario, las amortizaciones del crédito a las que se encontraba obligado y, por ende, se colocó en la causal prevista en el inciso b) de la cláusula décima sexta del contrato, que, a su vez facultó a la institución actora, para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito.

Por lo que a la luz de los numerales 303 último párrafo y 349, ambos del código invocado, dicho instrumento es de valor probatorio pleno para acreditar el incumplimiento del deudor, pues además de no haber sido objetado en cuanto a su alcance autenticidad o valor probatorio, en él se ha precisado claramente la identificación del crédito celebrado entre las partes, la cantidad a la que ascendió, fecha hasta que se calculó el adeudo, capital vencido a la fecha del corte, fechas de vencimiento, tasas de interés aplicadas a cada uno de ellos, bases del cálculo de los intereses ordinarios y moratorios correspondientes, seguro de daños, seguro de vida, derivados del contrato de crédito y comisiones por concepto de autorización de crédito y por pago tardío, de tal suerte que el estado de cuenta, así elaborado satisface los requisitos formales que para tal efecto exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, de cuya sana interpretación se colige que el estado de cuenta emitido por el contador facultado de la institución bancaria, como en el caso acontece, hacen prueba plena, salvo prueba en contrario, del saldo o financiamiento otorgado al acreditado, lo anterior encuentra apoyo, además en la tesis 1ª .

LXXVII/2003 que sustenta la primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de rubro y texto:

“INSTITUCIONES DE CRÉDITO. EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY RELATIVA, QUE ESTABLECE QUE EL VALOR PROBATORIO DEL CERTIFICADO POR EL CONTADOR FACULTADO POR AQUÉLLAS SE PRESUME, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, PARA LA FIJACIÓN DE LOS SALDOS RESULTANTES A CARGO DE LOS ACREDITADOS O DE LOS MUTUATARIOS, NO TRANSGREDE LA GARANTÍA DE IGUALDAD JURÍDICA. El hecho de que el precepto citado establezca como derecho exclusivo de las instituciones de crédito que los estados de cuenta certificados por el contador, que al efecto autoricen, harán fe en los juicios respectivos en que intervengan, salvo prueba en contrario, para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuuarios, no transgrede la garantía de igualdad jurídica prevista en los artículos 1o. y 13 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Lo anterior es así porque dicha facultad otorgada a favor de las instituciones de crédito, en virtud de las características especiales de la actividad bancaria, se funda en la necesidad de alentar el tráfico mercantil, aspecto que implica establecer condiciones jurídicas que permitan la celeridad, seguridad y eficacia en las operaciones que propician el crédito y, por ende, la circulación de la riqueza; así como el volumen de dichas operaciones que puedan celebrar los bancos y los montos que los constituyen. Estas razones justifican que dichas instituciones estén facultadas para determinar el monto del adeudo, a través de sus contadores autorizados, conforme a las bases pactadas en el contrato correspondiente”.

Así como la diversa tesis VI.2º.81C, de registro 200924, que sustenta el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, titulada:

“ESTADOS DE CUENTA BANCARIO TIENEN PLENO VALOR PROBATORIO EN JUICIO CUANDO NO SON OBJETADOS. De la recta interpretación del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, se deduce que los estados de cuenta certificados por el contador de dichas instituciones hacen prueba del saldo del financiamiento otorgado a los acreditados, salvo que se demuestre lo contrario; por tanto, cuando en el juicio se tiene por cierto el saldo del adeudo establecido en la certificación contable aludida, misma que no fue objetada, no se infringe la disposición legal mencionada”.

Luego, volviendo al análisis de la acción que nos ocupa, con el certificado de adeudo valorado y analizado previamente, es incuestionable el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito garantizado con hipoteca y, en consecuencia, la satisfacción de la hipótesis exigida en la fracción II del numeral 604 del Código Procesal Civil en vigor.

Igual se surten los requisitos de procedibilidad de la acción que nos ocupa, establecida en la fracción III del precepto legal invocado, pues la demanda planteada por el banco actor reúne los requisitos del artículo 232 de dicho catálogo legal, ya que en ella se expresó el juzgado ante quien se promueve, el nombre y domicilio del actor; el nombre y domicilio de la demandada, con relación clara y concreta los hechos fundatorios de sus pretensiones, las que numeró de una forma precisa y concreta además, de haberse precisado la acción hecha valer y los fundamentos de derecho en que la apoyó; así se observa de una simple lectura del escrito de la demanda. Amén de que fue presentada ante la jueza de la ubicación del bien inmueble dado en garantía.

Y por lo que respecta al **último de los elementos de la acción** en estudio el mismo quedó justificado en autos en virtud de que el enjuiciado no justificó estar al corriente en el pago oportuno de las parcialidades a que se obligó en el contrato base de la acción, por lo que al no haber justificado estar al corriente, se concluye que incumplió en su obligación de pagar la cantidad adeudada dentro de los plazos y condiciones a que se obligó en el documento fundatorio de la acción.

Lo anterior quedó corroborado con la prueba confesional ficta del demandado "**Eliminado: 3 palabras**", pues no obstante de haber sido legalmente citado para absolver posiciones, sin que mediara causa justificada omitió comparecer a la audiencia de desahogo de pruebas, señalada para el seis de julio de dos mil veintidós, de tal modo que a la luz de lo dispuesto por el arábigo 286 fracción I de la Ley Adjetiva civil, fue declarado confeso de aquellas posiciones previamente calificadas de legales y que son las siguientes:

"...**1.-** Que con fecha 18 de diciembre del 2020, celebró con la actora un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia. **2.-** Que el mencionado contrato lo celebro con el carácter de acreditado y garante hipotecario. **3.-** Que el contrato de crédito de referencia fue por la cantidad de \$5,994,000.00 (cinco millones novecientos noventa y cuatro mil pesos 00/100 m.n.). **4.-** Que dispuso del importe del crédito en términos de las cláusulas tercera y cuarta del contrato de crédito base de la acción. **5.-** Que en términos de la cláusula tercera del basal el absolvente se obligó a invertir el importe del crédito para la adquisición del inmueble otorgado en garantía de pago del mismo. **6.-** Que de acuerdo a la cláusula primera apartado denominado "plazo máximo de duración" y cláusula sexta del contrato de crédito base de la acción, el absolvente convino con la parte actora que el plazo máximo de pago del crédito sería de 15 (quince) años. **7.-** Que en términos de las cláusulas referidas en el punto que antecede, el absolvente se obligó al reembolso del importe del crédito mediante 180 (ciento ochenta) pagos mensuales sucesivos. **8.-** Que en términos de la cláusula primera, apartado "tasa de interés ordinaria" y cláusula quinta fracciones III y V, el absolvente se obligó a pagar intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de la disposición del crédito a la tasa de interés ordinaria del 9.60% (nueve punto sesenta por ciento). **9.-** Que en caso de incumplimiento en el pago puntual y oportuno de cualquier amortización de principal e intereses ordinaria y demás conceptos derivados del basal, la tasa de interés ordinaria aplicable a partir del periodo de interés inmediato siguiente será la tasa anual fija del 10.60% (diez punto sesenta por ciento), en términos de la cláusula primera apartado "tasa de interés ordinaria" y cláusula quinta fracciones III y V. **10.-** Que los intereses ordinarios referidos en los numerales 8 y 9 que anteceden, serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y de

días efectivamente transcurridos. **11.-** Que en términos de la cláusula primera apartado denominado "tasa de interés moratoria" y clausula quinta fracción IV apartado (II) del basal, el absolvente se obligó al pago de intereses moratorios a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinaria pactada en la cláusula primera apartado "tasa de interés ordinaria" y cláusula quinta fracciones III y V del citado contrato. **12.-** Que conforme a lo dispuesto por la cláusula quinta fracción II del basal, el demandado se obligó a pagar a la actora la cantidad de \$299.00 (Doscientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N.) más I.V.A. mensuales, por concepto de comisión por autorización de crédito diferida. **13.-** Que la comisión por autorización de crédito diferida pactada en la cláusula quinta fracción II del basal, sería liquidada en cada fecha de pago de intereses. **14.-** Que de acuerdo a lo estipulado en la cláusula quinta fracción IV apartado (I), el absolvente se obligó al pago de la cantidad equivalente al 4% (cuatro por ciento) sobre el saldo no pagado, por concepto de comisión por pago tardío. **15.-** Que conforme a lo dispuesto por la cláusula décima cuarta del basal, el absolvente se obligó a contratar un seguro de vida con las coberturas de fallecimiento por cualquier causa e invalidez total y permanente. **16.-** Que conforme a lo dispuesto por la cláusula décima cuarta del basal el absolvente, se obligó a contratar un seguro que cubra los daños que pueda sufrir el inmueble con las coberturas de incendio, rayo, explosión, huelgas y alborotos populares, naves aéreas y objetos caídas de ellas, vehículos, humo o tizne, roturas o filtraciones accidentales de tubería o sistema de abastecimiento de agua, descargas accidentales o derrame de agua o de vapor, caída de árboles, caída de antenas parabólicas y de radio de uso no comercial, avalanchas de lodo, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar o tsunami, nevada y vientos tempestuosos, terremoto y erupción volcánica. **17.-** Que conforme a lo dispuesto por la cláusula décima cuarta del basal, el absolvente autorizó a la actora a pagar por su cuenta las primas correspondientes a los referidos seguros. **18.-** Que conforme a lo dispuesto por la cláusula décima cuarta del basal el absolvente se obligó con la actora al reembolso de dichas primas junto con los pagos mensuales. **19.-** Que para garantizar todas y cada una de las prestaciones contraídas con la actora, el absolvente hipotecó a favor de ésta, en primer lugar y grado el inmueble identificado como lote de terreno y casa habitación en el construida, identificada con el número "Eliminado: 1 palabra", de la manzana "Eliminado: 3 palabras", de la zona "Eliminado: 11 palabras", Estado de Guerrero. **20.-** Que el documento base de la acción era pagadero a partir del día cuatro de enero del dos mil veintiuno hasta el día cuatro de

diciembre de dos mil treinta y cinco. **21.-** Que el absolvente adeuda a la parte actora el importe de las amortizaciones de capital vencidas desde el día cuatro de noviembre de dos mil veintiuno. **22.-** Que el absolvente adeuda a la parte actora los intereses ordinarios generados por el periodo comprendido desde el día cuatro de noviembre del dos mil veintiuno hasta el día diez de enero del dos mil veintidós. **23.-** Que el absolvente adeuda a la parte actora las comisiones por autorización de crédito diferida y su I.V.A. desde el día cuatro de noviembre del dos mil veintiuno hasta el cuatro de enero de dos mil veintidós. **24.-** Que el absolvente adeuda a la parte actora las primas correspondientes al seguro de daños y seguro de vida, desde el día cuatro de noviembre del dos mil veintiuno hasta el cuatro de enero de dos mil veintidós. **25.-** Que el absolvente adeuda a la parte actora las comisiones por pago tardío desde el día cuatro de noviembre del dos mil veintiuno hasta el cuatro de enero de dos mil veintidós. **26.-** Que de acuerdo a la cláusula decimo décima sexta inciso b) del contrato de crédito en mención, la actora está facultada para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado al absolvente. **27.-** Que el absolvente se ha abstenido de dar cumplimiento a las obligaciones de pago contraídas en el contrato de apertura de crédito base de la acción...”.

Confesión ficta a la cual se le concede eficacia probatoria en el concreto, en términos del artículo 349 Código Procesal Civil en vigor, pues aún cuando por su naturaleza constituye una mera presunción, no debe perderse de vista que admite prueba en contrario, y en el caso, no se aportó ninguna que lograra tal finalidad; aunado a ello, el hecho de que no compareció a absolver posiciones viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del demandado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues así lo sostiene el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en la tesis de jurisprudencia VI.1o.C. J/22, bajo el número de registro 176353 que establece:

“CONFESIÓN FICTA. SU EFICACIA EN MATERIA CIVIL. No puede aceptarse que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o aceptar la verdad ante el Juez bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta...”.

Asimismo, cobra aplicación al presente asunto, la tesis I.3º. C. J/60, bajo el número de registro 167289, emitida por nuestro máximo tribunal del país, de rubro y contenido siguientes:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se

pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo”.

Por lo expuesto se concluye que la parte actora probó fehacientemente los extremos de los hechos de su escrito de demanda y con ello acreditó los extremos de la acción ejercitada y al haberse satisfecho los requisitos a que se refiere el artículo 604 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, con las pruebas aportadas por el actor consistentes en la Escritura Pública antes señalada, instrumento base de la acción al que se le concedió pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los dispositivos legales 298 y 350 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado; con la cual queda plenamente acreditado el crédito hipotecario, debidamente registrado.

Bajo las narradas circunstancias, siendo adecuada la vía y habiendo quedando probada la acción especial hipotecaria ejercitada, debe condenarse al demandado **"Eliminado: 3 palabras"**, a pagar a favor de la institución actora, la cantidad de \$6,014,622.72 (Seis millones catorce mil seiscientos veintidós pesos 72/100 Moneda Nacional), por concepto de capital por vencer, capital vencido, interés ordinario, interés moratorio, comisión por concepto de autorización de crédito diferida y su I.V.A., y comisión por pago tardío, calculados al diez de enero de dos mil veintidós.

Debe condenársele también al reo civil al pago de los conceptos reclamados en la prestación B), que se presentan a continuación:

Se condena al demandado por concepto de intereses ordinarios a razón de una tasa del 9.60% (nueve punto sesenta por ciento) anual; en caso de incumplimiento en el pago puntual y oportuno de cualquier amortización de principal será de una tasa anual fija del 10.60% (diez punto sesenta por ciento), generados a partir del once de enero de dos mil veintidós y los que sigan venciendo, en la inteligencia de que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en los términos de lo previsto en la cláusulas primera apartado denominado "tasa de interés ordinaria" y quinta fracciones III y V del contrato base de la acción.

Igualmente se condena al enjuiciado al pago de intereses moratorios a razón de una tasa anual que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinaria establecida en el basal, a partir del once de enero de dos mil veintidós, más los que se sigan causando, en la inteligencia de que se cuantificarán en ejecución de sentencia, en los términos de lo pactado en las cláusulas primera apartado denominado "tasa de interés moratoria" y quinta fracción IV apartado (II) del contrato fundatorio de la acción.

Asimismo, se condena al reo civil al pago de comisión por autorización de crédito diferida más I.V.A mensual, la cantidad de \$299.00 (Doscientos noventa y nueve pesos 00/100 Moneda Nacional), a partir del once de enero de dos mil veintidós más las que se sigan generando hasta la total liquidación del presente asunto, que se cuantificaran en

ejecución de sentencia, en términos de lo previsto en la cláusula quinta fracción II del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia.

De igual manera, se condena al demandado **"Eliminado: 3 palabras"**, al pago de la comisión por pago tardío una tasa del 4% (cuatro por ciento) sobre el saldo no pagado, la cual se generará mensualmente por los primeros tres meses que subsista la mora y deberá ser cubierta a la vista, a partir del once de enero de dos mil veintidós, más los que se sigan causando, en la inteligencia de que se calcularán en ejecución de sentencia de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta fracción IV apartado (I) del contrato base de la acción.

Por otra parte, se absuelve al reo civil al pago por concepto de seguro de daños y seguro de vida que reclama la institución actora en las prestaciones señaladas en los incisos A) y B) de su escrito de demanda, toda vez que la demandante no exhibió las pólizas de seguro, por ende, no acredita los montos reclamados en las prestaciones mencionadas.

Lo anterior tiene apoyo en la tesis aislada. Época: Novena. Registro: 173800. Instancia: Tribunales: Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV. Diciembre de 2006. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o. C.530 C. Página: 1313, de rubro y contenido siguientes:

"CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO. Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en

garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado”.

Finalmente, se declara vencido el plazo para el pago del crédito otorgado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de preferencia, celebrado el dieciocho de diciembre de dos mil veinte, por **"Eliminado: 11 palabras"**, en su carácter de acreditante, y **"Eliminado: 3 palabras"**, como acreditado y garante hipotecario, consignado en la escritura pública número **"Eliminado: 5 palabras"** (**"Eliminado: 8 palabras"**) pasada ante la fe del Notario Público número **"Eliminado: 1 palabra"** del **"Eliminado: 4 palabras"**, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, bajo el folio registral electrónico número **"Eliminado: 4 palabras"**, correspondiente al **"Eliminado: 3 palabras"**.

Por último, se condena al demandado al pago de los gastos y costas originados por la tramitación del presente juicio, en virtud de que la presente sentencia le fue adversa de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

Por otro lado, notifíquese a las partes y con fundamento en los numerales 58, 60 fracción I, y 61 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, se ordena turnar los autos a la Secretaria Actuarial, de este juzgado, para que cumpla con esta disposición en términos de ley.

Por lo expuesto y fundado, y además, con apoyo en los arábigos 142, 354, 355, 356, 357, 359 y 361, del Código Procesal Civil del Estado, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO. Este órgano jurisdiccional es competente para resolver el presente asunto en términos del considerando I de este fallo.

SEGUNDO. Ha sido procedente el juicio especial hipotecario.

TERCERO. El instituto actor **"Eliminado: 11 palabras"**, a través de su apoderado, justificó los extremos de la acción especial hipotecaria, en contra de **"Eliminado: 3 palabras"**, y éste, no compareció a juicio, por lo que el juicio se siguió en su rebeldía, en consecuencia;

CUARTO. Se declara vencido el plazo para el pago del crédito otorgado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de preferencia, celebrado el dieciocho de diciembre de dos mil veinte, por **"Eliminado: 11 palabras"**, en su carácter de acreditante, y **"Eliminado: 3 palabras"**, como acreditado y garante hipotecario, consignado en la escritura pública número **"Eliminado: 5 palabras"** (**"Eliminado: 8 palabras"**) pasada ante la

fe del Notario Público número "Eliminado: 1 palabra" del "Eliminado: 4 palabras", e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, bajo el folio registral electrónico número "Eliminado: 4 palabras", correspondientes al "Eliminado: 3 palabras".

QUINTO. Se condena al demandado "Eliminado: 3 palabras", a pagar a favor de la institución actora, la cantidad de \$6,014,622.72 (Seis millones catorce mil seiscientos veintidós pesos 72/100 Moneda Nacional), por concepto de capital por vencer, capital vencido, interés ordinario, interés moratorio, comisión por concepto de autorización de crédito diferida y su I.V.A., y comisión por pago tardío, calculados al diez de enero de dos mil veintidós.

SEXTO. Se condena al reo civil "Eliminado: 3 palabras", por concepto de intereses ordinarios a razón de una tasa del 9.60% (nueve punto sesenta por ciento) anual; en caso de incumplimiento en el pago puntual y oportuno de cualquier amortización de principal será de una tasa anual fija del 10.60% (diez punto sesenta por ciento), generados a partir del once de enero de dos mil veintidós y los que sigan venciendo, en la inteligencia de que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en los términos de lo previsto en la cláusulas primera apartado denominado "tasa de interés ordinaria" y quinta fracciones III y V del contrato base de la acción.

SÉPTIMO. Se condena al enjuiciado "Eliminado: 3 palabras", al pago de intereses moratorios a razón de una tasa anual que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinaria establecida en el basal, a partir del once de enero de dos mil veintidós, más los que se sigan causando, en la

inteligencia de que se cuantificarán en ejecución de sentencia, en los términos de lo pactado en las cláusulas primera apartado denominado "tasa de interés moratoria" y quinta fracción IV apartado (II) del contrato fundatorio de la acción.

OCTAVO. Se condena al reo civil "**Eliminado: 3 palabras**", al pago de comisión por autorización de crédito diferida más I.V.A mensual, la cantidad de \$299.00 (Doscientos noventa y nueve pesos 00/100 Moneda Nacional), a partir del once de enero de dos mil veintidós más las que se sigan generando hasta la total liquidación del presente asunto, que se cuantificaran en ejecución de sentencia, en términos de lo previsto en la cláusula quinta fracción II del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia.

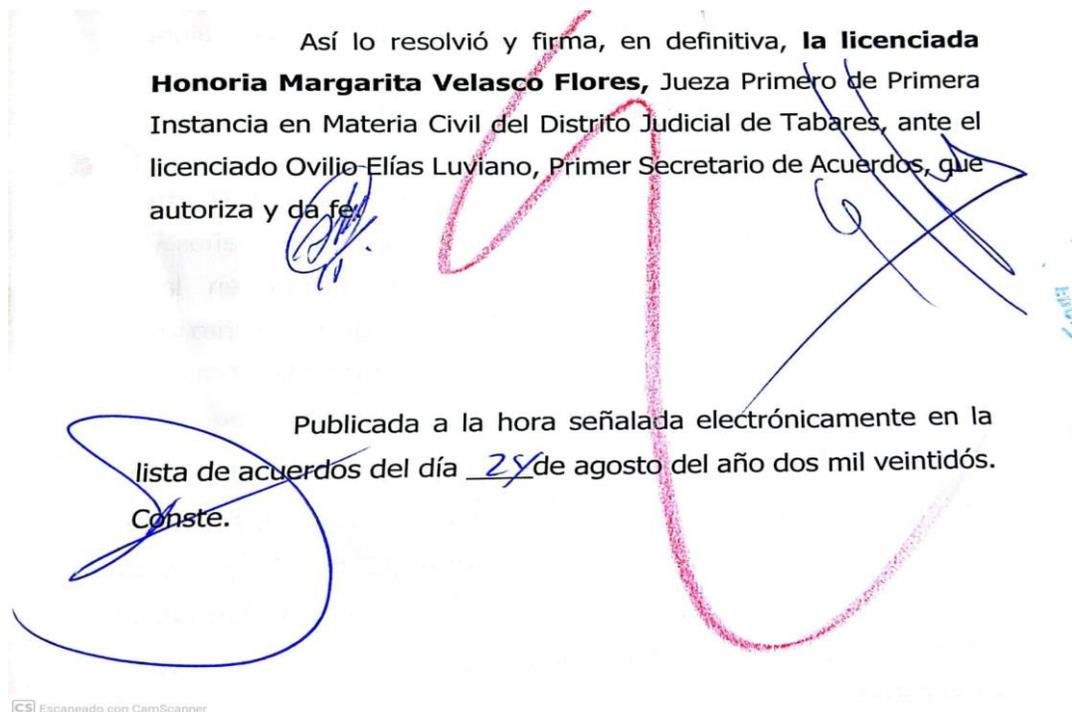
NOVENO. Se absuelve al demandado "**Eliminado: 3 palabras**", al pago por concepto de seguro de daños y seguro de vida que reclama la institución actora en las prestaciones señaladas en los incisos A) y B) de su escrito de demanda, por las razones expuestas en el presente fallo.

DÉCIMO. Se condena al enjuiciado "**Eliminado: 3 palabras**", al pago de los gastos y costas originados por la tramitación del presente juicio, en virtud de que la presente sentencia le fue adversa de conformidad con lo dispuesto por el dispositivo legal 104 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

DECIMO PRIMERO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase personalmente al reo civil "**Eliminado: 3 palabras**", para que de manera voluntaria y dentro del término de cinco días hábiles, haga pago de las prestaciones

a que han sido condenados, con el apercibimiento que, de no hacerlo, se sacará a remate el bien inmueble hipotecado, a efecto de que con su producto se haga pago a la actora.

DÉCILOSEGUNDO. Notifíquese personalmente y cúmplase; en consecuencia, con fundamento en los artículos 58, 60 fracción I, y 61 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, se ordena turnar los autos a la Secretaria Actuarial, de este juzgado, para que cumpla con esta disposición en términos de ley.



NOTA: LA SENTENCIA DEFINITIVA CAUSO EJECUTORIA CON FECHA VEINTIUNO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTITRÉS.