GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia número 174/2019.

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a veintisiete de mayo de dos mil diecinueve.

Visto para resolver el expediente 224/2019, relativo al juicio hipotecario, promovido por el **********, a través de su apoderado general para pleitos y cobranzas, ********** en contra de **********; y,

Resultando.

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes común compareció ante este juzgado el instituto demandante, promoviendo juicio hipotecario en contra de la prenombrada parte demandada, de quien reclamó el pago de las siguientes, prestaciones:

> *"1.- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución EN PREFERENCIA DE MI REPRESENTADA de la Garantía Hipotecaria constituida y consignada en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, en La Clausula Segunda en el Documento Base de Acción, y en su oportunidad, la venta del inmueble dado en garantía que se describe con posterioridad y sobre el cual el hoy demandado, constituyó Hipoteca en Garantía del Pago del Crédito concedido a su favor por mi representada.*
>
> *2.- Con la finalidad de obtener el pago y el cumplimiento de todas y cada una de las subsecuentes prestaciones, solicito a este H. Juzgado, se declare judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi representada a la Parte Demandada, dispuesto en los términos y condiciones establecidas en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, el cual constituye por su naturaleza ser el documento base de la acción que se pretende, toda vez que se actualiza la causal estipulada en el Contrato Base de la Acción en su cláusula VIGÉSIMA PRIMERA DEL ANEXO A, del documento base de la acciona y que se acompaña a la presente demanda como anexo 2, así también en armonía de lo dispuesto en los artículos 1158 Fracción I, y I 160 del Código Civil vigente en el estado, en relajación al incumplimiento de las obligaciones contraídas, establecidas en el referido documento base de la acción.*

Sentencia

Lo anterior es así, en virtud de que la parte demandada no realizó más de tres pagos consecutivos de las amortizaciones estipuladas en el contrato base de la acción, en el lapso de un año, sirve de apoyo la certificación de adeudos que se acompaña a la presente demanda y donde claramente constan, el mes al que correspondió cada uno todos los pagos y omisiones, realizados por la parte demandada, a favor de mi representada.

*3.- Como consecuencia, solicito del C. **********, lo mencionado en el punto que antecede, de conformidad con lo establecido por el articulo 49 de la Ley del **********, por lo tanto se reclama par concepto de Capital Insoluto o Suerte Principal el pago de 129.1318 Veces Salarios Mínimos Mensual, el cual se deriva de la disposición del crédito efectuada por la ahora demandada, conforme al contrato base de la presente. Dicha cantidad es equivalente al día de hoy a* $322,763.38 (tres cientos veintidós mil setecientos sesenta y tres pesos 38/100 M.N.) *la cual resulta de multiplicar 129.1318 Veces Salarios Mínimo Mensual) Veces Salarios Mínimo Vigente en el Distrito Federal por 30.40 correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado par el salario mínimo vigente a la fecha en el Distrito Federal siendo $78.43 (Setenta y ocho pesos 43/100 Moneda Nacional), de conformidad con 10 dispuesto en el Decreta publicado en el Diario Oficial de la Federación para los efectos de establecer el Valor del Salario Minino Mensual de fecha 27 de Enero de 2016 lo dispuesto en sus Artículos Transitorios Sexto y Séptimo. Cantidad que se incrementara en la misma proporción que se aumente el Salario Mínimo Diario Vigente de acuerdo a lo pactado en el contrato que da fundamento a esta demanda y que se actualizara en ejecución de sentencia.*

4.- Pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en Veces el Salario Mínimo Mensual que se encuentre Vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de intereses Ordinarios No Cubiertos, a razón del 5.5% generados desde la fecha del incumplimiento, y calculados a una tasa sobre saldos insolutos, de conformidad con lo establecido en la Clausula Décima del anexo A del documento base de la acción, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de la Sentencia. El pago se deberá de solventar al equivalente en Moneda Nacional multiplicando el monto de la obligación contraída en "Veces el Salario Mínimo Mensual" vigente en el Distrito Federal, correspondiente al día en que se efectué el pago total del adeudo.

5.- Pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en veces el Salario Mínimo Mensual que se encuentre Vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de Intereses Moratorios, a razón del 8.2% generados par los periodos comprendidos desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del anexo A del documento base de la accion, mas los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de la Sentencia. El pago se deberá de solventar al equivalente en Moneda Nacional multiplicando el monto de la obligación contraída en "Veces el Salario Mínimo

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Mensual" vigente en el Distrito Federal, correspondiente al día en que se efectué el pago total del adeudo.

6.- Como consecuencia del Vencimiento Anticipado del contrato y del crédito, se demanda la Declaración Judicial de que el importe de cualquier cantidad que haya sido cubierta por la ahora demandada, hasta la fecha en que se desocupe el inmueble que se describe en el siguiente punto, se aplicará a favor de mi mandante, a titulo de pago por el uso y disfrute de la vivienda otorgada en garantía, conforme al articulo 49 de la Ley del Instituto del Fonda Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el numeral 2311 del Código Civil Federal.

7.-Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución de la Garantía Hipotecaria constituida y consignada en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN GARANTÍA HIPOTECARIA, que se anexa, y en su oportunidad, la venta del inmueble dado en garantía que se describe con posterioridad y sobre el cual el hoy demandado, constituyó Hipoteca en Garantía del Pago del Crédito concedido a su favor por mi representada.

8.- En caso de que la parte demandada, se niegue a pagar el importe de las cantidades adeudadas y reclamadas, se decrete la ejecución forzosa de la garantía hipotecaria otorgado en primer lugar y grado por la ahora demandada a favor de mi representada, respecto del bien inmueble sobre el cual se constituyó Garantía Hipotecaria dentro del contrato base de la acción, a efecto de que con el importe que se obtenga con motivo de esa ejecución se liquide hasta donde alcance lo adeudado.

9.- El pago de los gastos y costas que originen con motivo de la tramitación del presente juicio.".

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, citó las disposiciones legales que estimó aplicables, concluyó con puntos petitorios, acompañó con su escrito los documentos que consideró conducentes y exhibió sendas copias de traslado para la contraria.

Segundo.- Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar el expediente y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por el actor, con las copias de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fuera legalmente emplazada, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Tercero.- En el acta de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la parte enjuiciada, en el domicilio

indicado por el instituto demandante; de la cual se desprende que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando en el acta correspondiente a dicha diligencia los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo.

Cuarto.- La parte reo no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazada, por lo que se le declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejó de ejercitar dentro del término de ley.

Quinto.- Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes a petición de la parte actora; los primeros diez días para ofrecer y los días restantes para recibirlas y desahogarlas, sin que la contraria ofreciera prueba de su intención; procediéndose a certificar el cómputo probatorio correspondiente.

Quinto.- Ninguna de las partes formuló alegatos de su intención, por ende enseguida se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando.

Primero.- El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo.- La vía hipotecaria en la que se tramitó este juicio, es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Tercero.- La personalidad como apoderado general para pleitos y cobranzas del **********, que se ostenta en este juicio, se encuentra acreditada con el documento ya

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

detallado en el auto de radicación; que tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del código procesal civil del estado de Tamaulipas.

Cuarto.- En el caso que nos ocupa, el ********** reclama de la parte demandada las prestaciones transcritas previamente, ya que en lo esencial manifiesta que conforme al contrato fundatorio de su acción, que en el capítulo de valoración de pruebas posteriormente se valorará, otorgó un crédito al demandado por la cantidad de 129.1318 veces salario mínimo mensual, que se obligó a destinar y destinó para la adquisición de un inmueble, respecto del cual constituyó garantía hipotecaria en primer lugar y grado su favor; siendo el caso que el actor expone que la parte enjuiciada incumplió con sus obligaciones de pago, por lo que, ante dicho incumplimiento, asegura haberse actualizado el supuesto de vencimiento anticipado previsto en dicho contrato; lo cual aduce ocurrió a partir del mes de julio de dos mil dieciséis.

La parte demandada no produjo contestación al respecto, a pesar de haber sido emplazada para ello.

Quinto.- Precisado lo anterior, se procede a abordar el estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por el instituto actor, para lo cual, se advierte que éste ofreció a título de prueba, los siguientes documentos:

1).- Documental pública que contiene la escritura pública número mil novecientos veintidós, de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, respecto del contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, del protocolo a cargo del notario público número ciento ochenta y uno, en ejercicio en esta ciudad, celebrado entre el instituto actor y la parte demandada; de cuyas cláusulas financieras se colige que tal crédito fue por la cantidad de 129.1318 veces el salario mínimo mensual, para la adquisición de la vivienda ubicada en calle **********, número 22, lote 26, manzana 5, del fraccionamiento **********, con superficie de terreno de 122.50 metros cuadrados y superficie de construcción de 115.71 metros

Sentencia

cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte, en 7.00 metros, con calle **********; al Sur, en 7.00 metros, con lote 9; al Este, en 17.50 metros, con lote 27; y, al Oeste, en 17.50 metros, con lote 25; contrato anterior que se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo los siguientes datos de registro: Finca número *******.

2).- Certificación de adeudos, en el cual aparece el desglose de los conceptos del crédito otorgado a la parte demandada, respecto a los términos y declaraciones financieras del contrato base de la acción, y en el cual también consta que la parte demandada tiene diversas omisiones de pago en relación de las amortizaciones estipuladas en el contrato base de la acción.

Material el anterior que así exhibido merece fuerza probatoria plena conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; en tanto que no fue objetado y por ende en términos del artículo 333 del código procesal civil en consulta se tienen por admitido y surte efectos como si el mismo hubiera sido reconocido expresamente.

Sexto.- Al margen de los anteriores elementos probatorios, deberá dejarse puntualizado que los requisitos necesarios para reclamarse legalmente el pago de un crédito garantizado con hipoteca, a que aluden los artículos 530 y 531 del Código de Procedimientos Civil del Estado se encuentran acreditados con toda saciedad, a saber:

I. Que el crédito conste en escritura pública, la cual deberá estar debidamente registrada;

y

II. Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.

Ello es así, porque por lo que hace al primer elemento de esta acción ejercida; el mismo se encuentra plenamente acreditado en autos con la documental pública descrita con antelación, pues en

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ésta se hizo constar ante la fe notarial referida el contrato de crédito con garantía hipotecaria base de esta acción, celebrado entre el instituto actor y la parte demandada y que éste se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Mientras que, en cuanto al segundo de los requisitos referidos; también se encuentra acreditado con la mera exhibición del contrato de hipoteca objeto de este juicio como y, presuncionalmente, con la confesión tácita que se deriva del dispositivo 258 del código procesal civil, en el sentido de que, a través su la cláusula de rescisión, las partes establecieron expresa y terminantemente su voluntad de que además de los casos en que la ley así lo ordenara, el actor podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo alguno al trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deberían pagarse en los términos de dicho contrato, si la parte demandada realizaba puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el supuesto de que le hubiese otorgado la prórroga prevista en dicho contrato; y en su escrito de demanda el instituto actor especifica que la parte reo ha incumplido con tales pagos.

En ese sentido, considerando que la parte demandada no contestó a ese respecto, no obstante haber sido emplazada para ello, es por lo que se tiene por acreditado que omitió realizar los pagos a los que alude el instituto actor, de conformidad con el articulo 268 del Código de Procedimientos Civiles de Estado de Tamaulipas, que dispone, en lo conducente, que en casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación se tendrán por admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, sin que en autos exista prueba que desvirtué dicha presunción; por lo que, es notorio que el contrato basal deberá darse por vencido anticipadamente.

Sentencia

Por lo tanto, al acreditarse con los anteriores medios de convicción los requisitos necesarios para la procedencia de esta acción, deberá declarase fundada la misma y exigirse el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarse en los términos de dicho contrato, pues el crédito otorgado a la parte reo consta en escritura pública, debidamente registrada y ésta incumplió con sus responsabilidades crediticias, dejando de realizar puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, dos pagos consecutivos de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de sus demás adeudos, como terminantemente se comprometió con el actor en el básico de la acción, con lo cual, se actualiza el supuesto hipotético previsto por el artículo 531, fracción II, del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas; juicio que tiene la finalidad de reclamar el pago de un crédito garantizado con hipoteca, ejercitando la acción real que se deriva de la constitución de tal gravamen.

Razones anteriores por las que deberá determinarse fundada la acción real hipotecaria promovida en este juicio por el ********** en contra de la prenombrada parte demandada; por lo que, en vista de lo estrictamente pactado, procede declarar judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato básico de esta acción al no haber realizado la parte enjuiciada puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, los pagos a que alude el instituto actor en su demanda; asimismo, como se desprende del certificado de adeudos que obra en autos y que no fue impugnado por la parte reo, en términos de ley; por ende, resulta procedente condenarla al pago de lo siguiente:

Al pago de 129.1318 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (Ciudad de México), la cual equivale a la cantidad de $322,763.38 (tres cientos veintidós mil setecientos sesenta y tres pesos, 38/100 moneda nacional), por concepto de deuda capital; cantidad anterior que deberá actualizarse al valor que tenga el salario mínimo al momento en que se liquide el pago del adeudo

reclamado, previa regulación incidental que en su caso se realice en la etapa de ejecución de sentencia.

Al pago de intereses ordinarios y moratorios vencidos, más los que se continúen venciendo hasta la total liquidación del adeudo, en términos pactados en el contrato fundatorio de esta acción, previa regulación incidental que en su caso se llegue a realizar en la etapa de ejecución de sentencia.

Asimismo, dado a que la presente sentencia deriva de una acción de condena, y ésta resulta adversa a los intereses del demandado, ello lo coloca en el supuesto hipotético establecido en el artículo 130 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Por último, en términos del artículo 540 de la legislación procesal civil en comento, en caso de impago de las condenas que se impongan, deberá, procederse al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto cubrir lo condenado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

Resuelve.

Primero.- Resultó fundada la acción hipotecaria ejercida en el presente juicio, promovido por el ********** a través de su apoderado general para pleitos y cobranzas, ********** en contra de **********.

Sentencia

Segundo.- Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato básico de esta acción.

Tercero.- Se condena a la parte demandada, al pago de:

a).- La cantidad de 129.1318 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (Ciudad de México), la cual equivale a la cantidad de $322,763.38 (tres cientos veintidós mil setecientos sesenta y tres pesos, 38/100 moneda nacional), por concepto de deuda capital; cantidad anterior que deberá actualizarse al valor que tenga el salario mínimo al momento en que se liquide el pago del adeudo reclamado, previa regulación incidental que en su caso se realice en la etapa de ejecución de sentencia;

y,

b).- Los intereses ordinarios y moratorios vencidos, más los que se continúen venciendo hasta la total liquidación del adeudo, en términos pactados en el contrato fundatorio de esta acción, previa regulación incidental que en su caso se llegue a realizar en la etapa de ejecución de sentencia.

Cuarto.- Se condena a la parte reo al pago de los gastos y costas generadas por la tramitación del presente asunto.

Quinto.- En caso de impago de las condenas impuestas, procédase al remate del bien hipotecado y con su producto cúbrase lo condenado.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió y firma el licenciado **********, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuá asistido de la licenciada **********, Secretaria de Acuerdos que da fe.

Juez

Lic. **********.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Secretaria de Acuerdos

Lic. **********.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente citado al rubro. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'SCG.

El Licenciado JONATHAN ISAIAS NAVARRO VASQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (174/2019) dictada el (LUNES, 27 DE MAYO DE 2019) por el JUEZ, constante de (11) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Sentencia

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 12 de julio de 2019.