



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO: 104.

- - - En la Ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **DIEZ DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO.**- - - - -

- - - **V I S T O S** para resolver los autos que integran el Expediente Número **00058/2020**, relativo al **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por la Ciudadana Licenciada ***** , y continuado por el Ciudadano Licenciado ***** , en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada ***** , en contra de los Ciudadanos ***** y ***** y ***** , lo promovido por las partes, lo actuado por este juzgado, cuanto de autos consta, convino, debió verse; y,- - - - -

- - - **R E S U L T A N D O:**- - - - -

- - - **ÚNICO:**- Que ante este Juzgado compareció por escrito recibido en fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, la Ciudadana Licenciada ***** , en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada ***** , promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO**, en contra de los Ciudadanos ***** y ***** y ***** , de quienes reclama las

siguientes **prestaciones**: “A).- Con la finalidad de obtener el pago y el cumplimiento de todas y cada una de las subsecuentes prestaciones, se ejecute la garantía hipotecaria otorgada en el contrato base de la acción legal, la cual se encuentra debidamente inscrita en el registro público de la propiedad del Estado bajo la finca ***** , sobre el inmueble ubicado en la calle ***** , de nuevo Laredo Tamaulipas, AL QUE LE CORRESPONDE AL LOTE **, ***** , ***** , ***** , ***** . B) Se declare judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi representada a la hoy demandada y dispuesto en los términos y condiciones DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, base de la acción; toda vez que se actualiza la causal estipulada en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA, del documento fundatorio de esta acción, que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

se acompaña a la presente demanda como anexo 2. Así

como el artículo 49 de la

*****, que establece lo siguiente: *Artículo 49.- Los créditos*

que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se

darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su

autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o

graven su vivienda, así como cuando incurran en

cualesquiera de las causales de violación consignadas en

los contratos respectivos. Lo anterior es así, en virtud de

que la parte demandada no realizó más de tres pagos

consecutivos de las amortizaciones estipuladas en el lapso

de un año, como lo acredito con la certificación de adeudos

que se acompaña a la presente demanda y que se

identifica como anexo 3 y donde claramente constan que

actualmente presenta más de 57 omisos a la amortización

pactada en el referido contrato, además de las fechas de

impago, así como el mes al que correspondió cada uno de

los pagos que el demandado realizo a mi representada.

C).- Como procedencia de la acción, se reclama por

concepto de suerte principal al día 24 de Enero del 2020, el

pago equivalente a 154.7390 veces salario mínimo

mensual, misma que es equivalente en pesos a la fecha de

la certificación de adeudos que se acompaña a \$397,

728.74 (Trescientos noventa y siete mil setecientos veintiocho Pesos 74/100 MN) lo cual acredito con la certificación de adeudos que indicada que se acompaña a la presente demanda y que se identifica como anexo 3. D).-

El pago de los intereses ordinarios devengados al día 24 de Enero del 2020, por la cantidad de 66.0740 Veces Salario Mínimo Mensual, equivalentes a la fecha de la certificación de adeudos que se anexa a la cantidad de 169, 831.32 (Ciento sesenta y nueve mil ochocientos treinta y un Pesos 32/100 MN), lo cual acredito con la certificación de adeudos mencionada que se acompaña a la presente demanda y que se identifica como anexo 3. E).-

El pago de los intereses ordinarios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada conforme a lo pactado en la cláusula NOVENA a razón de la tasa del 9.00 por ciento pactada para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. F).- El pago de los intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada conforme a lo pactado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA a razón de la tasa del 9.00 por ciento pactada para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales de igual forma se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. G).-

Que las amortizaciones realizadas por el hoy demandado, respecto del crédito que se le otorgó queden a favor de mi representada, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 49 de la

*****: *“Artículo 49.-Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo.”* H).- Así

también se reclama de (la) C. ***** *****, por concepto de seguros vencidos generados al día 24 DE ENERO DEL 2020 y que se encuentran identificados en el certificado de adeudos como accesorios la cantidad de 0.4280 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y/o Ciudad de México, cuyo equivalente en moneda nacional a la fecha de emisión de la Certificación de Adeudos que se acompaña a la presente demanda, es la cantidad de \$1100.09 (Mil cien pesos 09/100 MN), más los que se sigan generando hasta la total liquidación del

adeudo origen del presente juicio, situación que me permito acreditar con la referida certificación de adeudos que se anexa al presente escrito así como con el contrato base de la acción. I).- 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 base de la acción, 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 PRIMER LUGAR Y GRADO EN GARANTÍA DEL PAGO DEL CRÉDITO CONCEDIDO A SU FAVOR por mi representada. J).- El pago de los gastos y costas que originen con motivo de este juicio". Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expresó en su escrito inicial. Por auto de fecha siete de febrero de dos mil veinte, se tuvo por **radicado** el presente juicio, ordenándose se emplazara a la parte demandada, lo cual se hizo mediante diligencias de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, en los términos de ley.- Por auto de fecha siete e abril de dos mil veintiuno, se ordenó que las subsecuentes resoluciones que contengan notificación personal, se le realicen a la parte demandada por medio de estrados en el sitio del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

declarándose a petición de la actora, la **rebeldía** de la parte demandada, al no producir su contestación de demanda, por lo que se le tuvo por admitidos los hechos que se dejó de contestar, salvo prueba en contrario y se ordenó abrir el juicio a pruebas por el término de **veinte días**, dividido en dos períodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer las pruebas y se segundo para desahogar las que se tuvieren por ofrecidas. Por proveído del veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, a solicitud de la actora, **se citó a las partes para oír sentencia**, la que es el caso de pronunciar, bajo el siguiente: - - - - -

- - - - - **C O N S I D**

E R A N D O:- - - - - - **ÚNICO:-** Establecen los artículos 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, que se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos: **I.-** Que el crédito conste en escritura pública, la cual deberá estar debidamente registrada; **II.-** Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley. En el presente caso compareció la Ciudadana Licenciada ***** , en su carácter de apoderada general para pleitos y

cobranzas de la persona moral denominada

***** demandando en la vía hipotecaria a los

Ciudadanos ***** y *****,

reclamando las prestaciones descritas en el resultando

Único de esta sentencia, argumentando como **HECHOS** de

su demanda los siguientes: "Para acreditar lo subsiguiente,

se acompaña a la presente demanda como anexo 2 y que

constituye el documento base de la acción, la documental

pública consistente en INSTRUMENTO PUBLICO

NUMERO****, Dicho inmueble se encuentra inscrito en EL

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL

COMERCIO DEL ESTADO, EN LA Finca

*****, DEL MUNICIPIO DE

Nuevo Laredo, TAMAULIPAS. EL INSTRUMENTO

PUBLICO NUMERO****, EL CUAL QUEDÒ INSCRITO EN

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL

ESTADO DE TAMAULIPAS, BAJO Finca

*****, DEL MUNICIPIO DE

Nuevo Laredo, TAMAULIPAS. 1.- Con fecha 01 de

Febrero del 2007, EL

*****, a quien en lo sucesivo y para los efectos de esta

acción se le denominara "PARTE ACTORA" Ó "EL



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

INFONAVIT”, Ó LA “PARTE ACREDITANTE”, con él carácter de acreedor celebró con “LA PARTE DEMANDADA” Ó “EL TRABAJADOR” Ó “LA PARTE ACREDITADA, en su calidad de parte deudora, un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, mediante el cual dicha INSTITUCIÓN otorgó a tal persona un crédito por 173.9628 veces salario mínimo mensual, en su equivalente en pesos a la fecha de la firma del contrato atendiendo al valor en esa época del referido SALARIO MÍNIMO según como se estipula en la cláusula PRIMERA, del otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria; Así mismo, según consta en la cláusula DÉCIMA el sujeto pasivo de la referida relación contractual reconoce deber el referido monto de crédito otorgado en veces de salario mínimo mensual, obligándose de igual forma a pagar en pesos la cantidad equivalente en veces de salario mínimo mensual establecido en la amortización correspondiente, aceptando además que el saldo del crédito se ajustará a cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general. 2.- Según consta en dicho instrumento, en su Cláusula SEXTA el acreditado de referencia se obligó a destinar y destinó el

importe del crédito concedido AL PAGO DE LAS CARGAS FINANCIERAS Y AL PAGO DEL PRECIO DE LA OPERACIÓN TRASLATIVA DE DOMINIO CONSIGNADA EN EL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN, Respecto de la vivienda descrita en el punto “a” del capítulo de PRESTACIONES. Tal y como se advierte del contenido de la Cláusula VIGÉSIMA QUINTA, del apartado denominado CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, del referido CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN, como garantía del pago de crédito concedido a “LA PARTE DEMANDADA” Ó “EL TRABAJADOR” Ó “LA PARTE ACREDITADA” se constituyó HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO A FAVOR DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, sobre el inmueble identificado con anterioridad, el cual fue adquirido en propiedad por la parte deudora, hoy demandada, mediante la operación traslativa de dominio antes señalada. 3.- Por otra parte, es importante invocar que el (la) acreditado (a) se obligó expresamente a pagar a la institución demandante con motivo del crédito ejercido, intereses ordinarios a razón de un tasa del 9.00% sobre el saldo insoluto del adeudo, los cuales comenzaron a causarse a partir de la fecha de la disposición del crédito, y que habrían de cubrirse junto con



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

las amortizaciones del crédito concedido; todo lo cual quedó asentado de acuerdo a la voluntad de los contratantes, en la cláusula NOVENA, del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria. Para el supuesto de que la parte acreditada no cubriera y pagara oportunamente a mi representada las amortizaciones del crédito ejercido, se obligó a pagar intereses moratorios equivalente al 9.00% a razón de lo acordado en el contrato base de la acción, que se expresarían en múltiplos del SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE durante el período al que corresponda la omisión, y se traducirán en términos monetarios tomando como base ese salario a la fecha de pago, según lo pactado en la Cláusula DÉCIMA PRIMERA, del mismo contrato de crédito que se comenta en párrafos que anteceden. En relación a lo anterior, es conveniente añadir que el hoy Demandado no pagó a su acreedora (mi representada) los intereses ordinarios generados durante los periodos de incumplimiento de pago del crédito a su cargo y tampoco ha pagado los intereses moratorios que se han devengado por tal incumplimiento, por tanto, se reclama el pago de los intereses que ya vencieron como los que se sigan venciendo hasta la fecha de pago de la suerte principal reclamada, los cuales serán cuantificados

en la etapa procesal oportuna. 4.- De lo expuesto en la Cláusula SÉPTIMA del multicitado Contrato, se infiere que el acreditado se obligó a pagar a mi poderdante el monto del crédito mediante pagos mensuales o a su equivalente bimestral dentro de un plazo DE 30 años, en la forma y términos pactados para tal efecto, e igualmente aceptó pagar dicho crédito mediante el pago del mismo NÚMERO DE VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL INDICADO EN EL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN VIGENTE AL MOMENTO DE EFECTUAR LAS AMORTIZACIONES RESPECTIVAS. 5.- Con respecto a esta obligación, señalo que de la Cláusula OCTAVA, del contrato de crédito en cuestión, se deduce que el acreditado se obligó a pagar el crédito a mi representada durante el plazo del citado contrato, así como sus intereses mediante los descuentos que su patrón habría de efectuar al salario integrado que percibiera y hasta por el porcentaje establecido en el contrato base de la acción , para ser enterados a mi mandante en los términos y por los conductos para ello establecidos en la propia ley del *****. Lo anterior, en virtud de que en la referida cláusula del Contrato base de la Acción, quedó asentada la autorización del acreditado para que su patrón, efectuara los descuentos de su salario integrado de acuerdo a la periodicidad con que se le



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

pagara dicha prestación laboral, con el fin de cubrir los abonos a la amortización respectiva del crédito otorgado y sus intereses. También, en esa misma Clausula, se estipuló que, si la parte deudora dejara de percibir su salario por cualquier causa, entonces tendría la obligación de pagar directamente el crédito a su cargo, en los términos expuestos en dicha cláusula. 6.- Cabe destacarse que en el Instrumento Público Base de la Acción del pluricitado contrato de crédito, se estableció que el acreditado desde la fecha de su celebración quedo obligado a cubrir los adeudos del impuesto predial y otros derechos que se generaran con respecto al inmueble adquirido con el monto del crédito otorgado, lo cual retrotraigo en razón de que este contratante también incumplió con esta obligación a su cargo. 7.- Es el caso que la “parte demandada” incumplió con sus obligaciones contractuales de pago del citado crédito y sus intereses, dejando de cubrir más de tres pagos de las amortizaciones estipuladas en el lapso de un año, tal y como se desprende en la certificación de adeudos que se acompaña al presente curso como anexo 3 teniendo la ahora parte demandada más de TRES meses vencidos a la cual me remito demostrar los periodos de incumplimiento del demandado, para de esta forma no dejarlo en un

estado de indefensión, asimismo como lo anticipe en el punto número 3 de los hechos de este escrito inicial de demanda, no han cubierto hasta la fecha los intereses ordinarios y moratorios vencidos correspondientes. También estimo importante destacar que en la Cláusula VIGÉSIMA PRIMERA del citado contrato, las partes plasmaron su expresa voluntad para rescindir dicha convención contractual, mientras que en el artículo 49 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA PARA LOS TRABAJADORES, establece el vencimiento anticipado, tal y como se establece lo siguiente: *Artículo 49.- Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos. Así como para poder dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito concedido al actualizarse cualquiera de las causales descritas en ese apartado, de las cuales, para los efectos de la acción intentada, retomo las siguientes palabras; la prevista en el apartado correspondiente, en donde se prevé como causal la falta de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

de las amortizaciones del crédito y sus intereses; incumplimiento que ha ocurrido desde la fecha 31 de Mayo del 2015, de igual forma y para los mismos efectos retomo la causal asentada en donde se asienta que la falta de pago del impuesto predial o de derechos que cause la finca adquirida mediante el crédito será causal de rescisión, así como también del vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito. De tal suerte que ante la falta de pago de tales amortizaciones de capital e intereses y de que el ahora demandado dejo de pagar más de dos bimestres consecutivos del impuesto predial respecto del inmueble referido en este escrito, mi representada, con fundamento en los puntos y cláusula precisada en el párrafo inmediato anterior, se demanda a la “LA PARTE DEMANDADA” Ó “EL TRABAJADOR” Ó “LA PARTE ACREDITADA, por el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido con el fin de obtener el pago total del mismo y sus intereses pactados vencidos, así como los que se sigan venciendo hasta la fecha en que cubra la suerte principal, e igualmente por el pago del resto de las prestaciones reclamadas en esta demanda.8.- Así mismo, según consta en la cláusula DÉCIMA CUARTA del referido contrato, ambas partes acuerdan que en caso de pérdida de la relación laboral, la parte demandada

tendrá derecho a una prórroga en términos del artículo 41 de la ley de ***** . **9.-** Es usted competente C. Juez de Primera Instancia de lo Civil, con residencia en esta ciudad, de conocer, dirimir y juzgar la controversia suscitada en la presente acción legal, al actualizarse los extremos del artículo 195 del código de procedimientos civiles en el estado, específicamente los párrafos II, III y IV, toda vez que, tal como es evidente en la CLAUSULA TRIGÉSIMA DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN del multicitado contrato de crédito, el lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de las obligaciones por cuanto hace a la parte demandada, ciertamente lo es el domicilio que representa la garantía hipotecaria, el cual evidentemente se encuentra en el plano oficial de esta ciudad, surtiendo el fuero no sólo para la ejecución ó cumplimiento del contrato sino para su terminación, rescisión o nulidad, además usted es competente de conocer, dirimir y juzgar el presente asunto en razón de la ubicación de la cosa, siempre y cuando se ejercite una acción real sobre bienes inmuebles, siendo el caso de que efectivamente en el presente asunto se ejercitó una acción real hipotecaria sobre un bien inmueble descrito ampliamente en el cuerpo del presente escrito, y que tal como se ha multireferido y acreditado, se encuentra en el plano oficial de esta ciudad,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

10.- Así también el hoy demandado autorizó e instruyó de manera irrevocable a mi representada para que contratase por orden y cuenta suya con cualquier compañía aseguradora un seguro de todo riesgo de pérdida o daño físico del bien inmueble materia del contrato base de la acción, así como un seguro por fallecimiento o incapacidad, lo cual se hace constar en el contrato base de la acción en sus cláusulas DÉCIMA SEXTA Y DÉCIMA SÉPTIMA, siendo que derivado de tal instrucción mi representada ha celebrado los contratos de seguros referidos y pagado por ellos las primas correspondientes, razón por la cual ahora el importe que se ha pagado por tales primas de seguros se le demanda su pago a la parte acreditada ahora demandado. 11.- Por otra parte, cabe hacer la aclaración que en fecha previa mi mandante realizó una serie de requerimientos y gestiones de carácter extrajudicial en el domicilio de la hoy demandada, tendientes a que ésta cumpliera con las obligaciones de pago a su cargo, derivadas del contrato de crédito constitutivo de la acción que se intenta, sin embargo, tales gestiones y requerimientos resultaron infructuosos".- - - - -

- - - Por su parte, la parte demandada no produjo su contestación de demanda, por lo que se le tuvo por acusada su rebeldía y por admitidos los hechos de la

demanda que se dejó de contestar, salvo prueba en contrario.-----

- - - Obran como pruebas ofrecidas y desahogadas por la parte actora **LA DOCUMENTAL PUBLICA:-** Consistente en la copia certificada por la Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, de la Escritura Número *****

***** Libro número

***** , con ejercicio y residencia en la Ciudad de México, antes Distrito Federal, documento en el que se contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, otorgado a favor de la Licenciada *****

***** , de fecha once de abril de dos mil dieciocho, prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, y con el cual se tiene por acreditada la personalidad de la referida Profesional, como Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del *****

***** , para promover el presente juicio.- **LA DOCUMENTAL PUBLICA:-** Consistente en la copia



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

certificada por la Secretaria Proyectista en funciones de
Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de Primera
Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el
Estado, de la Escritura Número *****

***** Titular de la Notaría Número

*****), documento en el que se contiene el

Poder General para Pleitos y Cobranzas, otorgado a favor

del Licenciado *****;

prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos

de lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de

Procedimientos Civiles, y con el cual se tiene por

acreditada la personalidad del referido Profesional, como

Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del

*****), para promover el presente juicio. **DOCUMENTAL**

PUBLICA: Consistente en la copia certificada por la

Encargada del Despacho de la Dirección de la Oficina

Registral de Nuevo Laredo, Tamaulipas, del Instituto

Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, del
PRIMER TESTIMONIO del Instrumento Público Número

*****), ante la fe del
Licenciado *****

*****), en ejercicio en esta ciudad de

Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el que se contiene

CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y

CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA,

celebrado por la parte demandada con el

*****), e inscrito debidamente en el Instituto Registral y

Catastral del Estado de Tamaulipas, y al cual se le

concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por

los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos

Civiles, y se tiene por acreditado que la Accionante le

otorgó a la parte demandada un crédito hasta por la

cantidad de **173.9628 Veces el Salario Mínimo Mensual**

del Distrito Federal, el cual habría de reintegrar en un

plazo de **treinta años**, en la forma y términos pactados en

el contrato base de la acción; asimismo se desprende que

el demandado se obligó al pago de intereses ordinarios y

moratorios, conforme a las **CLÁUSULAS NOVENA Y**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

DÉCIMA PRIMERA, del contrato base de la acción; así mismo se pactó en el multicitado contrato, en su **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA**, como Causas de **VENCIMIENTO ANTICIPADO**, el que la ahora actora, sin necesidad de declaración judicial daría por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y en su caso, haría efectiva la Garantía Hipotecaria en los casos en que el demandado incurriera en los Supuestos siguientes: Si el Trabajador deja de cubrir, por causas imputables a él dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, como en el presente caso aconteció; asimismo obra anexo a la demanda inicial la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el Estado de Cuenta de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, expedido por la Accionante persona moral, que contiene el desglose de la cantidades y conceptos adeudados por la parte demandada; del cual se desprende el adeudo que tiene la parte demandada con relación al crédito otorgado por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, resultante al día 31 de diciembre de 2019, por la cantidad que reclama la parte actora como suerte principal y demás accesorios y que la demandada dejó de cubrir, Documental la anterior que al no haber sido objetada por la parte contraria, se le concede

pleno valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 329, 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- Obra así mismo la **CONFESIÓN FICTA** de la parte demandada, que se desprende del hecho de que no compareció a juicio a contestar la demanda en los términos de ley, es decir, negándola, confesándolo u oponiendo excepciones para el caso de que la actora se refiera a hechos falsos o no le asista el derecho que hace valer, por lo que se le tuvo por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, y si bien lo anterior es salvo prueba en contrario, en el presente caso la parte demandada no ofreció ni desahogo prueba alguna con la que desvirtuara los hechos alegados o las pruebas ofrecidas por la actora; prueba a la cual aunada a las anteriores documentales se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo 393 del Código Adjetivo Civil. Por lo tanto, habiendo quedado debidamente acreditado que la parte demandada incumplió lo pactado en el Contrato base de la acción, la actora está facultada conforme al contrato base de la acción, para dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que debieran pagarsele en los términos de este contrato,

Estado. Sin que corresponda condenar a la parte demandada al pago de los intereses ordinarios devengados al día **24 DE ENERO DE 2020**, por la cantidad de **66.0740 VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL**, en virtud de que de la certificación de adeudos que adjuntó la parte actora a su demanda, no precisa si la cantidad antes señalada devenga de ordinarios o moratorios, o a que intereses se refiere. Ahora bien por cuanto al pago de las Primas de Seguro que se encuentran vigentes en cuanto corresponda a los términos del contrato base de la acción, se absuelve a la parte demandada del pago de dicho concepto, toda vez que la parte actora no aportó pruebas tendientes a justificar la contratación de los seguros, de los cuales pretende el cobro de las primas. No realizándose el pago dentro del improrrogable término de **cinco días hábiles** siguientes al de la firmeza de este fallo, procédase al remate del bien hipotecado conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y con su producto páguese al actor el monto de su crédito, mas accesorios aquí sentenciados.- - - - Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, así como los artículos **103 y 105** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, es de resolverse y se resuelve:-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- - - **PRIMERO:-** Ha procedido el presente **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por la Ciudadana Licenciada ***** , y continuado por el Ciudadano Licenciado ***** , en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada

***** , en contra de los Ciudadanos ***** y ***** .

- - - **SEGUNDO:-** La parte actora probó los hechos constitutivos de su acción. La parte demandada no se excepcionó. En consecuencia:-----

- - - **TERCERO:-** Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado por las partes de este juicio, en fecha **UNO DE FEBRERO DE DOS MIL SIETE**.-----

- - - **CUARTO:-** Se condena a la parte demandada Ciudadanos ***** y ***** , a pagar a la parte actora dentro del término de **cinco días hábiles**, la cantidad de **154.7390** Veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL al día 24 DE ENERO DE 2020**; Al pago de los **INTERESES ORDINARIOS** vencidos, conforme a la tasa pactada en la

CLÁUSULA NOVENA del contrato base de la acción, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; Al pago de **INTERESES MORATORIOS** vencidos y que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo, a razón del tipo de interés pactado en la **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA** del multicitado contrato base de la acción, los cuales de igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; y, al pago de los **gastos y costas judiciales**, en favor del actor que hubiere originado la tramitación del presente juicio, los cuales serán computables en vía Incidental en ejecución de sentencia, conforme a lo dispuesto por los artículos 130 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - **QUINTO:-** Se absuelve a la parte demandada del pago de **66.0740 VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL**, por las consideraciones expuestas en la parte final del considerando.- - - - -

- - - **SEXTO:-** Se absuelve a la parte demandada del pago de las Primas de Seguro que se encuentran vigentes en cuanto corresponda a los términos del contrato base de la acción, por los razonamientos expuestos en la parte final del considerando.- - - - -

- - - **SÉPTIMO:-** No realizándose el pago dentro del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

improrrogable término de **cinco días hábiles siguientes al de la firmeza de este fallo**, procédase al remate del bien hipotecado conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y con su producto páguese al actor el monto de su crédito, mas accesorios aquí sentenciados.- - - - -

- - - **OCTAVO:- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.- - - - -**

- - - **NOVENO:- Notifíquese Personalmente.** Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el Ciudadano Licenciado *********, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando con la Ciudadana Licenciada *********, Secretaria Proyectista, en funciones de Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.- -

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

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

C. Secretaria Proyectista, en Funciones de
Secretaria de Acuerdos.

Lic. *****.

- - - Enseguida se publicó en lista de acuerdos del día.-
Conste.-----
L'RGB/L'INCC/MESM.

*La Ciudadana MARIA ELENA SANDOVAL MENDOZA,
Oficial Judicial en funciones de Secretaria Proyectista,
adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO
DISTRITO, hago constar y certifico que este documento
corresponde a una versión pública de la resolución número
(104) dictada el (JUEVES, 10 DE JUNIO DE 2021) por el
JUEZ, constante de (29) 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*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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.

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 la Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.