



## SENTENCIA NÚMERO 159 (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE).

Altamira, Tamaulipas, a (07) siete de Junio de dos mil veintidós (2022).

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número 00228/2022 relativo al Juicio Hipotecario promovido por el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Por escrito presentado en fecha cuatro de Abril dos mil veintidós comparece ante este Juzgado el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\* , promoviendo Juicio Hipotecario en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de quienes reclama las siguientes prestaciones:

I. Del C. \*\*\*\*\* , se reclama el cumplimiento y pago de las prestaciones que a continuación se señalan:

**A)** Con la finalidad de obtener el pago y cumplimiento de todas y cada una de las subsecuentes prestaciones, se declare judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi representada a la parte demandada y dispuesto en los términos y condiciones establecidos en los contratos de: A). COMPRAVENTA y B) OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA; toda vez que se actualiza la causal estipulada en el INCISO 1) DE LA CLAUSULA NOVENA, CAUSALES DE RESCISIÓN, del documento fundatorio de esta acción.

Lo anterior es así, en virtud de que la parte demandada no realizó VEINTISETE PAGOS consecutivos de las amortizaciones estipuladas, en el curso de un año, como lo acredito con la certificación de adeudo que se acompaña a

la presente demanda como ANEXO 3, en ese orden de ideas la fecha en que la parte demandada dejó de cumplir con su obligación de pago de forma consecutiva a mi representada es a partir del 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

**B)** Por concepto de suerte principal al día 2 de SEPTIEMBRE DE 2019, se reclama el pago de 325.6700 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, cuyo equivalente en Moneda Nacional es precisamente la cantidad de \$814,008.25 (OCHOCIENTOS CATORCE MIL OCHO PESOS 25/100 M.N.), monto que se destinó a pagar el precio de la operación de compraventa de que se trata, así como los respectivos gastos financieros.

**C)** El pago de los intereses ordinarios devengados conforme al pacto estipulado en el documento base de la acción, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

**D)** El pago de los intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada a razón de la tasa pactada para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales de igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

**E)** Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución de la garantía hipotecaria constituida y consignada en los contratos de: A).- COMPRAVENTA y B) OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE 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, con consentimiento de su cónyuge

\*\*\*\*\* , constituyó hipoteca en garantía del pago del crédito concedido a su favor por mi representada.

F) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de este juicio.

II. De la C. \*\*\*\*\* , se reclama el cumplimiento y pago de las prestaciones que a continuación se señalan:

A) La ejecución de la garantía hipotecaria constituida y consignada con el CONTRATO DE: B) OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA; que se anexa, y en su oportunidad, la venta del inmueble dado en garantía que se describe con posterioridad, respecto el cual dicha persona otorgo su consentimiento para que su cónyuge constituyera hipoteca sobre el mismo, ello en garantía del pago del crédito consignado en el contrato base de la acción, comprometiendo así ambos cónyuges el bien inmueble adquirido con recursos del financiamiento otorgado en su calidad de garantes hipotecarios.

Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo además los documentos en que funda su acción.

**SEGUNDO.** Este Juzgado por auto de fecha seis de Abril de dos mil veintidós da entrada a la demanda de cuenta, ordenándose su radicación y registro en el Libro de Gobierno respectivo, que con dicho auto con efectos de mandamiento en forma y con apoyo en los artículos 530, 531 fracción I, 532, 533, 535, y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se procediera a la expedición de la cédula hipotecaria para su debida inscripción, quedando el inmueble dado en garantía en depósito judicial, con todos sus frutos y objetos, que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil, deben considerarse inmovilizados, que se procediera al avalúo del bien hipotecado, que con las copias simples de la

demanda y de los documentos, debidamente autorizados por la Secretaría del Juzgado, se emplazara y corriera traslado a la parte demandada en su domicilio señalado en autos, a fin de que dentro del término de DIEZ DÍAS compareciera al Juzgado a producir su contestación si para ello tuviere excepciones legales que hacer valer.- Consta en autos que el diecinueve de Abril de dos mil veintidós se emplaza en forma personal a \*\*\*\*\* , y el veinte de abril del mismo año en forma personal a \*\*\*\*\* , con los resultados visibles en autos.- Con fecha diez de Mayo de dos mil veintidós se decreta la rebeldía a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , asimismo se ordena abrir el juicio a prueba por el término VEINTE DÍAS comunes a las partes, divididos en dos períodos de DIEZ DÍAS cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para el desahogo de las pruebas admitidas, asentándose el cómputo respectivo por la Secretaria de este Juzgado.- Por auto del veintitrés de Junio del año en curso, se ordena traer el expediente a la vista para dictar Sentencia, misma que se procede hacer en los términos siguientes:

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente JUICIO HIPOTECARIO en nombre de la ley, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**SEGUNDO.** La vía Hipotecaria elegida por el actor, para ejercitar su acción personal pretensiva al cobro de Suerte Principal y accesorios legales, es la correcta de acuerdo, a lo establecido por el Artículo 531 del Código de Procedimiento Civiles en Vigor.

**TERCERO.** En el presente caso comparece el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\* , promoviendo Juicio Hipotecario en contra de \*\*\*\*\* y

\*\*\*\*\* , a quienes reclama los conceptos que ya se precisaron en el Resultando Primero de éste fallo, fundándose para ello en los hechos y consideraciones de Derecho que estimó aplicables al presente caso que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra.

Por su parte, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no comparecen a Juicio.

**CUARTO.** El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que *al pronunciarse Sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el Juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes.* En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal; por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que *el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.*

• Bajo este marco legal, y a efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción, la **PARTE ACTORA** en su escrito inicial de demanda exhibe los siguientes documentos:

**I. DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia certificada por Notario Público de testimonio de la escritura número ciento cuatro mil quinientos treinta, libro tres mil ciento setenta y cuatro, de fecha ocho de Septiembre de dos mil veintiuno, levantada ante la Fe del

Licenciado \*\*\*\*\*, Titular de la Notaría número \*\*\*\*\* de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número \*\*\*\*\* de la que es titular el Licenciado \*\*\*\*\*, donde consta el Poder Limitado que otorga el \*\*\*\*\* a favor del LICENCIADO \*\*\*\*\*, y otros.- Visible a fojas 9 a 21.- Probanza que conforme a los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, merece valor probatorio pleno, y con la cual se acredita la personalidad del LICENCIADO \*\*\*\*\* para promover el presente juicio.

**II. DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia certificada por Notario Público de escritura numero mil trescientos setenta y uno, volumen sesenta y tres, de fecha dos de Julio de mil novecientos noventa y seis, levantada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\*, Notario Público número \*\*\*\*\* en Ciudad Victoria, Tamaulipas, que contiene Contrato de Compraventa, y CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, mediante el cual se otorgó en garantía hipotecaria en primer lugar y grado el bien inmueble que se identifica como \*\*\*\*\*, como se desprende del apéndice adjunto expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Tamaulipas.- Visible a fojas 22 a 28.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. Con la cual se acredita el adeudo adquirido por la parte demandada con la parte actora bajo los términos establecidos en el propio contrato, así como la garantía hipotecaria en favor del instituto promovente.

**III. DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en la certificación de adeudos que tiene el demandado \*\*\*\*\*, con el \*\*\*\*\*, signado en fecha de dos de Septiembre de dos mil diecinueve por el Licenciado \*\*\*\*\* Gerente del Área Jurídica de este mismo instituto.- Visible a

fojas 29 a 37.- Probanza que merece valor legal atento a los numerales 329, 330, 397 y 398 del Ordenamiento Procesal Civil, para tener avalados los hechos en el consignados.

- Por su lado, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no ofrecen elemento de prueba alguno.

**QUINTO.** Encontramos que es aplicable al presente caso el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que a la letra dice: **"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."**

Ahora bien del estudio y análisis de las pruebas aportadas, quien esto juzga llega a la siguiente conclusión: En el presente caso, por cuanto hace a los requisitos establecidos en el numeral 531 antes citado, concretamente respecto a la fracción I, éste se encuentra plenamente satisfecho, toda vez que el crédito otorgado a la parte demandada, consta en Escritura Pública y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como se desprende de la documental visible a fojas 22 a 28 consistente en copia certificada por Notario Público de escritura numero mil trescientos setenta y uno, volumen sesenta y tres, de fecha dos de Julio de mil novecientos noventa y seis, levantada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\*, Notario Público número \*\*\*\*\* en Ciudad Victoria, Tamaulipas, que contiene Contrato de Compraventa, y CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , mediante el cual se otorgó en garantía hipotecaria en primer lugar y grado el bien inmueble que se identifica como \*\*\*\*\*; de la que se desprende que dicho contrato se encuentra registrado en la \*\*\*\*\* , como se desprende del apéndice adjunto expedido por el

Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Tamaulipas; por otro lado, por cuanto hace al requisito establecido en la fracción II del numeral invocado, el demandado también se ubica en dicha hipótesis toda vez que incumplió con la obligación de pago convenida en las cláusulas PRIMERA, SEGUNDA, y TERCERA del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, en relación con la cláusula NOVENA del mismo exhibido como base de la acción, donde se pactó que en caso de incumplimiento se faculta a la Institución a dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado y hacer efectiva la garantía hipotecaria: “*Si el trabajador deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso del año, de las cuotas de amortización del crédito,...*”, lo que se demuestra con la certificación de adeudos exhibida de la que se aprecia el impago del crédito que se le otorgó desde el mes de Septiembre de dos mil diecisiete, y teniendo un adeudo al capital por 325.6700 Veces el Salario Mínimo, documental ésta que se adminicula con la falta de contestación a la demanda, pues no obstante que fueron emplazados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , omiten comparecer a juicio a oponer excepciones u ofrecer probanza en contrario, teniéndose por admitidos, los hechos de la demanda que dejaron de contestar, por lo que quien esto juzga determina que se justificaron plenamente los requisitos para la procedencia del presente Juicio, en tal virtud se decreta que es **PROCEDENTE** el Juicio Hipotecario **promovido por el Licenciado \*\*\*\*\***, en su carácter de **Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\***, en **contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, consecuentemente, se declara judicialmente el vencimiento anticipado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado en fecha dos de Julio de mil novecientos noventa y seis por el \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, otorgado a la

parte demandada para la adquisición de un bien inmueble que se identifica como \*\*\*\*\*, y con HIPOTECA registrada en la \*\*\*\*\*; en consecuencia, se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora la cantidad de **\$814,008.25 (OCHOCIENTOS CATORCE MIL OCHO PESOS 25/100 M.N.)**, equivalente a **325.6700** veces el **salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal al día 2 de Septiembre de 2019**, por concepto de suerte principal; al pago de los INTERESES ORDINARIOS devengados conforme al pacto estipulado en el documento base de la acción; y al pago de los INTERESES MORATORIOS vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada a razón de la tasa pactada para tal efecto en el documento base de la acción.

No verificándose el pago de las prestaciones a que ha sido condenada la parte demandada, procédase al trance al remate del bien inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca de conformidad con el contrato base de la acción, y que se identifica como \*\*\*\*\*, y con HIPOTECA registrada en la \*\*\*\*\*; y con su producto cúbrase a la parte actora el importe de la suerte principal más accesorios legales a que ha sido condenada la parte demandada.

Respecto al pago de los Gastos y Costas, toda vez que la presente sentencia le fue adversa a la parte demandada se le condena a su pago, conforme a lo previsto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

Por lo anteriormente expuesto, fundado, y con apoyo además en los artículos 1256, 2269, 2271, 2284, 2298 y relativos del Código Civil, y 40, 30, 68, 105, 109, 112, 113, 115, 130, 530, 531, 537, 540, y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se:

## **RESUELVE**

**PRIMERO. HA PROCEDIDO** el Juicio Hipotecario **promovido por el Licenciado \*\*\*\*\***, en su carácter de **Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***.

**SEGUNDO.** Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado en fecha dos de Julio de mil novecientos noventa y seis por el \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , otorgado a la parte demandada para la adquisición de un bien inmueble que se identifica como \*\*\*\*\* , y con HIPOTECA registrada en la \*\*\*\*\* .

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora la cantidad de **\$814,008.25 (OCHOCIENTOS CATORCE MIL OCHO PESOS 25/100 M.N.)**, equivalente a **325.6700 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal al día 2 de Septiembre de 2019**, por concepto de suerte principal; al pago de los INTERESES ORDINARIOS devengados conforme al pacto estipulado en el documento base de la acción; y al pago de los INTERESES MORATORIOS vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada a razón de la tasa pactada para tal efecto en el documento base de la acción.

**CUARTO.** No verificándose el pago de las prestaciones a que ha sido condenada la parte demandada, procédase al trance al remate del bien inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca de conformidad con el contrato base de la acción, y que se identifica como \*\*\*\*\* , y con HIPOTECA registrada en la \*\*\*\*\* ; y con su producto cúbrase a la parte actora el importe de la suerte principal más accesorios legales a que ha sido condenada la parte demandada.

**QUINTO.** Por los motivos expuestos en el desenlace del considerando quinto, se condena a la parte demandada al pago de los Gastos y Costas erogadas en el presente juicio.

**SEXTO.** Hágase saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre del año dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en

caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así definitivamente lo sentenció y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, actuando con la LICENCIADA MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

**LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.**  
Juez Segundo de lo Civil.

**LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER.**  
Secretaria de Acuerdos.  
En su fecha se hace la publicación de Ley. Conste.  
**MVC**

*El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (157) dictada el (JUEVES, 7 DE JULIO DE 2022) 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.*

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 Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.