



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NUMERO ***

En la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a diecisiete de Marzo del dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos que integran el expediente número **00037/2023**, relativo al **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por el ciudadano Licenciado **JAVIER CASTILLO HERNÁNDEZ**, apoderado general para pleitos para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en contra del Ciudadano *********, lo promovido por las partes, lo actuado por este Juzgado y cuanto de autos consta, convino y debió verse, y,

RESULTANDO:

ÚNICO:- Que ante este Juzgado compareció por escrito de treinta y uno de Enero del dos mil veintitrés, recibido en esa propia fecha, el Licenciado *********, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, promoviendo juicio hipotecario, en contra del ciudadano *********, de quien reclamó las siguientes prestaciones: “A) La declaración Judicial de **VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE APERTURA DE**

CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA

de fecha 23 de Febrero del año 2007. B) El pago de la cantidad que resulte 90.4940 **(VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL)**, y que a fecha la cuantificación en moneda nacional nos resulta como saldo el de \$251,883.17 (doscientos cincuenta y un mil ochocientos ochenta y tres pesos 17/100 m.n) calculados hasta el mes de julio del dos mil veintidos por concepto de suerte principal, los que sigan venciendo hasta la totalidad del presente juicio..... . C) El pago de la cantidad que resulte de 19.7830 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL), por concepto de intereses ordinarios no cubierto sobre saldos insolutos mismo que equivalen la cantidad de \$55,064.47 **(cincuenta y cinco mil sesenta y cuatro pesos 47/100 moneda nacional)**, qmismo que se cuantificaran a partir del inicio de la relación contractual, calculados hasta el mes de Abril del dos mil veintidos, asi como los demás que sigan generando hasta la solucion del presente juicio..... D) El pago de la cantidad que resulte en su equivalente en veces salario minimo mensual vigente en el Distrito Federal por concepto de intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón del 9.00% anual, mismo a que se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

cunatificarán en el Incidente de Liquidación respectivo en el momento procesal oportuno, calculados desde la fecha de incumplimiento de pago y los que sigan generando hasta la total solución del presente asunto. E) En caso de que el ahora demandado no realice el pago de lo debido, se proceda al trance y remate del bien inmueble hipotecado, para que con su producto se haga el pago de lo adeudado a mi poderdante. F) El pago de los gastos y de las costas que originen con motivo de la tramitación del presente juicio. Fundando su demanda en los hechos a que hace referencia en su escrito inicial de demanda los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a letra se insertare.

Por auto de fecha dos de Febrero del dos mil veintitrés, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose se emplazara al demandado, lo cual se hizo mediante diligencia de fecha veintidós de febrero del dos mil veintitrés, en términos de ley, sin que ocurriera a oponerse a la ejecución o hacer valer excepción alguna. Por auto de fecha catorce de Marzo del dos mil veintitres, a solicitud de la parte actora y en virtud de que la demandada no produjo su contestación, se le declaró su rebeldía y paralelamente se citó a las partes para oír sentencia, la que es el caso de pronunciar en este

momento, por así permitir las labores de este Juzgado, al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

PRIMERO:- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 175, 182, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y la vía hipotecaria intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 530 y 531 del ordenamiento legal invocado.

La personalidad del ciudadano Licenciado *********, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, con la cual compareció a promover el presente juicio se encuentra debidamente acreditada con la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada por el Licenciado **CESAR ÁLVAREZ FLORES**, actuando como asociado en el protocolo del Notario 98 de la ciudad de México, licenciado Gonzalo Manuel Ortiz Blanco, respecto del Instrumento numero 107,260, del libro número 3,293, de fecha primero de Febrero del dos mil veintidós, que obra en el protocolo de instrumentos Públicos del Licenciado **CESAR ÁLVAREZ FLORES**, actuando como



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

asociado en el protocolo del Notario 98 de la ciudad de México, licenciado Gonzalo Manuel Ortiz Blanco, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado a favor del Licenciado *********, como **apoderado general para pleitos y cobranzas de INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, por lo que se tiene por acreditada la referida personalidad.

SEGUNDO:- Las partes para efecto de justificar su acción ofrecieron de su parte los siguientes medios probatorios:

PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA:

La parte actora para demostrar su acción propuso como medios de convicción los siguientes:

DOCUMENTAL PUBLICA consistente en copia certificada por el Licenciado *********, de fecha veintitrés de Febrero del año dos mil siete, que obra en el Protocolo de Instrumentos Públicos a cargo de la Licenciada ********* en ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas, que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, con el ahora demandado, mediante el cual se le otorgó un

crédito por **la cantidad de \$173,173.21 (ciento setenta y tres mil ciento setenta y tres pesos 21/100 moneda nacional), mismas que es equivalente a 112.6455 salarios mínimos**, reconociendo deber y se obligó a pagar a el INFONAVIT el monto del crédito otorgado en los términos y condiciones que se precisan en el citado contrato, aceptando que el saldo del crédito se reconociera en veces salarios mínimos por lo que el saldo insoluto en monetario se incrementaría en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario general vigente en la ciudad de México, las partes pactaron que serían causas de vencimiento anticipado, entre otros, si el trabajador ahora demandado deja de cubrir dos pagos consecutivos o no consecutivos en el curso de un año; Así, como en el mismo obran los TÉRMINOS Y CONDICIONES del referido contrato, signado por la parte demandada en fecha veintitrés de Febrero del dos mil siete. Contrato el cual aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo los siguientes datos: sección segunda numero 84, legajo 1004 de fecha 10 de Enero del dos mil ocho, documento que no objetó la parte contraria y al que se reconoce valor probatorio pleno en términos de los artículos 325 y 397 del Código en comento, para tener por acreditada la celebración del contrato base de la acción,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el Estado - - - - -

- - - **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el **ESTADO DE CUENTA** del demandado ********* expedido por la actora, con fecha veintiséis de Julio del dos mil veintidós, el cual igualmente no fue impugnado por la parte demandada, teniéndosele por admitido, surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, atento a lo dispuesto por los artículos 333 y 398 del citado ordenamiento legal adjetivo, resultando útil para tener por acreditado que la demandada dejó de cubrir los pagos convenidos teniendo a la fecha de treinta y uno de julio del dos mil veintidós, 41 omisos. - - -

- - - **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en la Certificación de fecha cinco de Enero del dos mil veintitrés, realizada por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, respecto de la Finca numero 111736 , y de la cual se desprende la hipoteca a favor del instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) por el monto de **\$173,173.21 (ciento setenta y tres mil ciento setenta y tres pesos 21/100 moneda nacional)**, mismas que es equivalente a **112.6455 salarios mínimos**, documento que no objetó la parte

contraria y al que se reconoce valor probatorio pleno en términos de los artículos 325 y 397 del Código en comento.

----- PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:-----

- - - El demandado *********, no produjo su contestación de demanda, habiendo sido estimado rebelde, ni tampoco ofreció medios probatorios. - -

- - - **TERCERO: Por razón de método y estructura formal de esta sentencia definitiva – como al efecto impone el artículo 112 fracción IV del Código Adjetivo Civil vigente en la entidad-, acto seguido se lleva acabo el análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de la acción, con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado, si el punto a discusión no amerita prueba material.**-----

- - - Así las cosas tenemos que, en el particular justiciable, comparece el ciudadano **LICENCIADO ******* apoderado general para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en contra del ciudadano ********* reclamando el pago de la cantidad que señala en el apartado de prestaciones, por concepto de suerte principal e intereses, derivados del **OTORGAMIENTO DE**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** con el citado demandado, y la declaración de vencimiento anticipado de dicho contrato, fundándose para ello en lo establecido por los artículos **530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado**, que dicen a la letra: - - - - -

ARTICULO 530.- “Se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prestación de un crédito garantizado con hipoteca”. - - - - -

- - - **ARTICULO 531.-** “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”. - - - - -

- - - Requisitos los anteriores que se encuentran debidamente justificados por la actora, al quedar acreditada la existencia del crédito garantizado con hipoteca, como se infiere de la documental pública consistente en la copia certificada **del Instrumento Público número 2127, Volumen (CXXV), de fecha veintitrés de Febrero del año dos mil siete, que obra en el Protocolo de Instrumentos Públicos a cargo de la Licenciada ***** en ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas, que contiene el OTORGAMIENTO DE**

CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA

HIPOTECARIA, celebrado por la actora Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con el ahora demandado *********, documental base de la acción, valorada jurídicamente en el apartado considerativo que antecede al advertirse de la misma que la actora otorgó al demandado un crédito por la cantidad de **\$173,173.21 (ciento setenta y tres mil ciento setenta y tres pesos 21/100 moneda nacional)**, mismas que es equivalente a **112.6455** salarios mínimos, según lo estipulado en la **CLAUSULA PRIMERA DEL CAPITULO SEGUNDO**, que el demandado a fin de garantizar el pago de las obligaciones contraídas en el contrato, constituyó hipoteca en primer grado a favor del referido Instituto sobre el bien inmueble identificado en el capítulo de antecedentes del contrato en comento, con esto se justifica el primer elemento para la procedencia de este juicio, que es la existencia del crédito garantizado con hipoteca, y el segundo elemento queda acreditado al constar dicho crédito en escritura pública, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en esta ciudad bajo los siguientes datos: **FINCA 111736**, como se advierte del documento expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ponderado en el apartado considerativo que antecede; así mismo, quedó acreditado que ambas partes pactaron que serían causas de vencimiento anticipado, entre otros, si el trabajador ahora demandada, deja de cubrir dos pagos consecutivos o no consecutivos en el curso de un año, esto último que ha quedado también justificado con el estado de cuenta adjunto a la demanda inicial del que se desprende que la parte demandada dejó de cubrir las amortizaciones convenidas en el contrato base de la acción, acreditándose con esto el tercer requisito relativo a que el plazo del contrato de hipoteca debe anticiparse conforme a lo pactado en el mismo; en consecuencia, habiendo quedado acreditado que la demandada incumplió lo pactado en el contrato base de la acción, adeudando la cantidad reclamada por la actora respecto de suerte principal e intereses, la actora está facultada a exigir su pago garantizado con hipoteca, y habiéndose declarado rebelde a la parte demandada, sin que haya desahogado prueba alguna que desvirtúe las pruebas aportadas por la actora, es por lo que se decreta procedente y fundado este juicio hipotecario y por vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha veintitrés de Febrero del dos mil siete, materia de este contencioso, condenándose a la parte demandada a

L'GBC / L'RBM / MHS

pagar a la actora dentro del término de cinco días, el pago de la cantidad que resulte 90.4940 (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISYTRITO FEDERAL), y que a la fecha de cuantificación en moneda nacional resulta como saldo el de **\$251,883.17 (doscientos cincuenta y un mi ochocientos ochenta y tres pesos 17/100 m.n)**, calculados hasta el mes de julio del dos mil veintidos por concepto de suerte principal, los que sigan venciendo hasta la totalidad del presente juicio. Asi como al pago de la cantidad que resulte de 19.7830 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL), por conepto de intereses ordinarios no cubierto sobre saldos insolutos **mismo que equivalen la cantidad de \$55,064.47 (cincuenta y cinco mil sesenta y cuatro pesos 47/100 moneda nacional)**, mismo que se cuantificaran a partir del inicio de la relación contractual, calculados hasta el mes de Abril del dos mil veintidos, asi como los demás que sigan generando hasta la solucion del presente juicio. Del mismo modo se condena al ahora demandado al pago de la cantidad que resulte en su equivalente en veces salario minimo mensual vigente en el Distrito Federal por concepto de intereses moratorios sobre saldos insolutos **a razón del 9.00% anual**, mismo a que se cunaticaran en el Incidente de Liquidación respectivo en el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

momento procesal oportuno, calculados desde la fecha de incumplimiento de pago y los que sigan generando hasta la total solución del presente asunto; No efectuándose el pago dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** hábiles siguientes a la firmeza de este fallo, procédase al remate del bien hipotecado conforme a las reglas de la ejecución forzosa y con su producto páguese a la actora el monto de su crédito más accesorios aquí sentenciados . - - - - -

- - - De otra parte y, atendiendo a que el presente juicio ha resultado adverso a la parte demandada, se le condena a pagar a la actora, los gastos y costas judiciales que le hubiere producido, previa liquidación en vía incidental y en la etapa ejecutiva de este fallo, conforme a lo dispuesto por los artículos 130 y 138 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado. . - - - - -

- - - 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, es de resolverse:- - - - -

- - - **PRIMERO.-** Ha procedido el presente **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, a través de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas **Licenciado ******* en contra del

ciudadano *********, en virtud de haber justificado los elementos constitutivos de su acción y el demandado declarado rebelde.- - - - -

SEGUNDO:- Se declara judicialmente por vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha veintitrés de Febrero del dos mil veintitrés, materia de este contencioso, condenándose a la parte demandada ********* a pagar a la actora dentro del término de cinco días, la cantidad que resulte 90.4940 (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISYTRITO FEDERAL), y que a la fecha de cuantificación en moneda nacional resulta como saldo el de **\$251,883.17 (doscientos cincuenta y un mil ochocientos ochenta y tres pesos 17/100 m.n)**, calculados hasta el mes de julio del dos mil veintidos por concepto de suerte principal, los que sigan venciendo hasta la totalidad del presente juicio. Asi como al pago de la cantidad que resulte de 19.7830 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL), por conepto de intereses ordinarios no cubierto sobre saldos insolutos **mismo que equivalen la cantidad de \$55,064.47 (cincuenta y cinco mil sesenta y cuatro pesos 47/100 moneda nacional)**, mismo que se cuantificaran a partir del inicio de la relación contractual,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

calculados hasta el mes de Abril del dos mil veintidos, así como los demás que sigan generando hasta la solución del presente juicio. Del mismo modo se condena al ahora demandado al pago de la cantidad que resulte en su equivalente en veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal por concepto de intereses moratorios sobre saldos insolutos **a razón del 9.00% anual**, mismo a que se cunatifiquen en el Incidente de Liquidación respectivo en el momento procesal oportuno, calculados desde la fecha de incumplimiento de pago y los que sigan generando hasta la total solución del presente asunto; No efectuándose el pago dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** hábiles siguientes a la firmeza de este fallo, procedase al remate del bien hipotecado conforme a las reglas de la ejecución forzosa y con su producto páguese a la actora el monto de su crédito más accesorios aquí sentenciados. - - - - -

- - - **TERCERO.**- Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas judiciales que le hubiere producido el presente juicio, previa su liquidación 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 - - - - -

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firman electrónicamente el Ciudadano Licenciado

GILBERTO BARRÓN CARMONA Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, actuando con el Ciudadano Licenciado ROBERTO BASILIO MALDONADO, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe. - - - - -

Enseguida se publico esta sentencia en la lista del día. Conste.

L´GBC/ L´RBM / MHS

- - - 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.- - - - -

*El Licenciado(a) MARICRUZ HERNANDEZ SANCHEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (***) dictada el (VIERNES, 17 DE MARZO DE 2023) por el JUEZ, constante de (16) 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 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.