



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

SENTENCIA NÚMERO (075) SETENTA Y CINCO

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 24-veinticuatro días del mes de Abril del año 2023-dos mil veintitrés. - - - - -

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente Judicial Número ***** relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES “INFONAVIT”** en contra de ***** , y;- - - - - **R E S U L T A N D O S**:- - - - -

PRIMERO.- Mediante escrito recibido con fecha 16-dieciséis de Febrero del año 2022-dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del ***** **“INFONAVIT”** en contra de ***** de quien reclama las siguientes prestaciones:- - -

A.- El pago del adeudo y el vencimiento anticipado del plazo que mi poderdante otorgo a la ahora demandada para cumplir con la obligación contraída en virtud de que ha incurrido en el

incumplimiento de pago como lo estipula la CLÁUSULA OCTAVA a que se refiere en el CAPÍTULO TERCERO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, a que se refiere el documento base de la acción.

B.- La declaración de hacerse efectiva la garantía hipotecaria materia del inmueble, en su CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA, así como del capítulo de Antecedentes del citado contrato, para el caso de ser condenados y que no paguen en el término de ley, a fin de que desocupen y entreguen físicamente el inmueble a nuestro poderdante.

C.- El pago que por concepto de Suerte Principal la cantidad de ***** Veces el Salario Mínimo mensual vigente, equivalente a \$*****/100 MONEDA NACIONAL) pactado en la escritura número ***** en la Cláusula PRIMERA, la parte demandada acepto y se obligó que el saldo del crédito se ajustaría cada vez que se modificarían los salarios mínimos incrementándolos en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, pero de conformidad a lo estipulado por el ***** de acuerdo al artículo 44 de la Ley de Infonavit, se tomara como base el valor de la Unidad Mixta Infonavit, el cual al año actual por mes resulta ser de \$*****; (SIC...); por lo que el resultado en pesos actualizado a este año 2021 de la suerte principal que se reclama sería la cantidad de \$*****/100 M.N.) más los que se sigan actualizando hasta la totalidad del presente juicio, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia.

D.- El pago de los intereses ordinarios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia, para lo cual se tendrá como valor Unidad Mixta Infonavit Mensual el que haya determinado ***** y acorde a como se pactó en el contrato base de la acción en su CLAUSULA PRIMERA.

E.- El pago de intereses moratorios no cubiertos, mas los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como valor Unidad Mixta Infonavit Mensual el que haya determinado ***** y acorde a como se pactó en el contrato base de la acción en su PRIMERA.

F.- El pago de las Primas de Seguro, Gastos de Cobranza y gastos que se encuentran vigentes en cuanto corresponda a los términos del contrato base de la acción.

G.- El pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento como valor Unidad Mixta Infonavit, que se aplica a todas las prestaciones que se demandan en este escrito, por lo tanto al momento de actualizarse dichas cantidades estas deben de determinarse en ejecución de sentencia y al UMI en suplencia al Salario Mínimo que corresponda



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

al año que se lleve a cabo dicha actualización, lo anterior de acuerdo a lo establecido en la Cláusula PRIMERA.

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

- - - Fundó su acción en un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, y en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso.- - - - -

- - - **SEGUNDO:-** Por proveído de fecha 18-dieciocho de Febrero del año próximo pasado, este Tribunal, encontrando ajustada en derecho la demanda le dio entrada, ordenándose su radicación y registro en el Libro de Gobierno respectivo, que con dicho auto, y con efectos de mandamiento en forma se procediera a la expedición de la cédula hipotecaria para su entrega a las partes e inscripción respectiva, y publicación en el periódico, quedando los inmuebles dados en garantía en depósito judicial, considerándose inmovilizados; 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, a fin de que dentro del término de

DIEZ DÍAS compareciera al Juzgado a producir su contestación si para ello tuvieren excepciones legales que hacer valer en contra de la misma.- Asimismo, se ordenó la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria correspondiente contenida en el contrato respectivo y publicación legal, por lo que a partir de su Otorgamiento la deudora quedaría la finca y accesorios que legalmente formen parte de la misma, materia de la garantía hipotecaria contenida en el contrato respectivo, en depósito judicial, siendo a cargo de la parte demandada, debiendo intimarse a ésta en el acto de la diligencia para que si se entendía con ella aceptara tal cargo o en su defecto para que dentro del término de tres días acudiera a éste Tribunal a manifestar tal aceptación, apercibida de que si no lo hacía en uno u otro caso, se entregaría desde luego la tenencia material de la finca al actor o a la persona que éste designara como depositario judicial a ésta en el acto de la diligencia para tales efectos, procediéndose al avalúo de la finca hipotecada quedando expedito el derecho de las partes para la designación de peritos valuadores conforme a las prescripciones de ley.- Consta en el



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

expediente que en fecha 11-once de Julio del año pasado, el C. Actuario Adscrito a este Distrito Judicial, llevó a efecto la Diligencia de traslado y emplazamiento a la parte demandada, con los resultados que obran en las actas que por tal motivo levanto.- Y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, en fecha 06-seis de Enero del año 2023-dos mil veintitrés, se le declaro en rebeldía, y ahí mismo se abrió el presente juicio a pruebas por el término de diez días, dividido en dos periodos de cinco días cada uno, el primero para ofertar probanzas y el segundo para el desahogo de las mismas, cuyo cómputo seria levantado por la Secretaria de Acuerdos de este Tribunal.- Finalmente y por ser el momento procesal oportuno, con esta propia fecha 24-veinticuatro de Abril del año que transcurre, se ordenó dictar sentencia que en derecho corresponda en este juicio, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:- - - - -

CONSIDERANDOS:- - - - -

PRIMERO:- (COMPETENCIA).- Este Juzgado es Competente para conocer y decidir

en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 172, 182, 185, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado y en el artículo 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- - - - -

- - - **SEGUNDO.- (PLANTEAMIENTO DE LA LITIS).**- Dispone el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que: “SE TRAMITARAN EN JUICIO HIPOTECARIO LAS DEMANDAS QUE TENGAN POR OBJETO EXIGIR EL PAGO O LA PRELACIÓN DE UN CRÉDITO GARANTIZADO CON HIPOTECA.”- - - - -

- - - En el presente caso compareció la Licenciada ********* en su carácter de Apoderada Legal del ********* “**INFONAVIT**” en contra de *********, basándose en los siguientes hechos:- - - - -

1.- El día ********* la parte demandada C. *********, celebró con mi representada INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) un contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA, del bien inmueble ubicado en la CALLE *********, TAMAULIPAS, DICHO PREDIO TIENE UNA SUPERFICIE DE ********* M2, DE TERRENO... (SIC....)

2.- Dicha cantidad por concepto de Suerte Principal actualizada en pesos al presente año 2021, resulta de las siguientes operaciones:

a).- Se multiplica el factor de \$91.56 (Noventa y un Pesos 56/100 MONEDA NACIONAL) Unidad Mixta Infonavit, por el número de días que componen un mes y dada la variabilidad de los meses que componen el año, se aplica el facto de 30.4 (TREINTA PUNTO CUATRO) que equivale a un mes, arrojando un



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO EXPEDIENTE NÚMERO ***** SENTENCIA

factor de \$***** (Dos Mil Setecientos Ochenta y Tres Pesos 42/100 M.N.) Unidad Mixta Infonavit Mensual; (SIC....)

Asimismo, en el documento base en cuestión, se convino en garantizar el pago del citado crédito constituyendo hipoteca en primer lugar a favor de mi representada sobre la vivienda descrita en el documento base de la acción, es decir, el inmueble ubicado en la CALLE *****, DE LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

3.- En el documento base en el Contrato de Apertura de Crédito Simple y la Constitución de Hipoteca, se pactó que la amortización del crédito por parte de la demandada se contaría a partir del día siguiente a aquel en que el patrón del enjuiciado haya recibido el aviso de retención respectivo. Así mismo las partes convinieron en (30) treinta años, es decir, (360) trescientos sesenta pagos mensuales o en su equivalente en pagos bimestrales para amortizar el crédito material de este asunto.

4.- LA PARTE DEMANDADA de conformidad con el documento base en el capítulo de otorgamiento de crédito, acepto y autorizó a su patrón para que a partir del día siguiente al en que reciba el aviso de retención de descuentos que gire el INFONAVIT, empiece a realizar los descuentos de salario integrado de acuerdo a la periodicidad con que se pague su salario, para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito,... (SIC....)

5.- En el contrato de otorgamiento de crédito del documento base, el demandado se obligó a que en caso de dejar de cubrir por causas imputables a él algún pago para cubrir las amortizaciones de su crédito, pagaría las mensualidades omisas, que se traducirán en múltiplos de salario mínimo mensual vigente durante todo el tiempo al que corresponda la omisión, mas un interés moratorio del 8% (Anual).

6.- En el contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución de Hipoteca, la parte demandada se obligó a que si dejaba de percibir su salario por cualquier causa, salvo los casos de prórroga para el pago de su crédito, tendría la obligación de seguir amortizando el crédito otorgado.

7.- En el contrato de crédito y constitución de la garantía hipotecaria del documento base, el demandado se obliga para el caso de darse los supuestos a gozar de las prórrogas a que se refieren los artículos 41, y 51 de la ley de INFONAVIT, a dar aviso de las mismas a mi representada en las plazos y términos citados en dichos preceptos.

8.- En el contrato de Apertura de Crédito Simple y la Constitución de Hipoteca, del Capítulo Segundo, autorizó a mi poderdante para que con cargo al monto del crédito otorgado, constituya una protección contra daños en la vivienda materia de

la garantía hipotecaria que cubra los riesgos de incendio, terremoto e inundación a favor de mi representada. (SIC....)

9.- En la CLÁUSULA OCTAVA DE CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO, mi representada y el demandado convinieron que sin necesidad de declaración judicial operaria la rescisión de contrato de otorgamiento de crédito, se daría por vencido de manera anticipada el plazo para el pago del crédito y en su caso, se haría efectiva la garantía hipotecaria, cuando se actualicen los siguientes supuestos: (SIC....)

10.- Como se ha establecido en los hechos que anteceden, LA PARTE DEMANDADA obtuvo un crédito, el cual a la fecha presenta *** omisiones de pago, hecho que se acredita en el certificado de adeudo, a fecha del saldo del 01 DE JULIO DE 2021, con fecha de emisión del 26 DE JULIO DE 2021 que a la presente demanda se anexa como número III, que es prueba plena de la cual se puede apreciar que no se realizaron pagos en los últimos meses, por ende, se actualizó el supuesto de la causal de rescisión prevista en la CLÁUSULA OCTAVA del contrato base de la acción. (SIC....)

11.- La demanda tampoco han realizado el aviso por escrito al INFONAVIT del algún cambio de patrón, encuadrándose en la causal de mérito señalada en el hecho 10 que antecede, ya que el demandado incumplió con su obligación de pago, ya que el hecho de no amortizar, ni tampoco avisar por escrito de algún cambio de patrón, solo prueba el incumplimiento del demandado. Lo anterior se acredita con el estado de cuenta que se exhibe en esta demanda. Por lo anterior se deben de declarar procedentes las prestaciones reclamadas a la parte demandada.

- - - La parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para ello, por lo que fue declarada rebelde.-----

- - - **TERCERO.- (DEL MATERIAL PROBATORIO).**- Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que: **“ARTÍCULO 273.-** El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos”.- - - - -

- - - La parte actora a fin de justificar los hechos constitutivos de su acción ofreció de su intención las siguientes pruebas: **a).- DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en las copias certificadas del Primer Testimonio del ACTA NÚMERO ***** , pasada ante la fe del Licenciado FRANCISCO JAVIER ALVARADO CASTILLO, Notario Público Número 63 con ejercicio en la Ciudad de Valle Hermoso, Tamaulipas y que contiene entre otros actos EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre la demandante y ***** respecto del bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria; **b).- DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la Certificación de Adeudos emitido por el C. LIC. JUAN JOSE LUNA SAEB, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas del INFONAVIT respecto del

contrato de crédito celebrado por dicho ente y
***** emitido en fecha 26 DE JULIO DEL
AÑO 2021.- Medios de prueba a los cuales se les
concede valor probatorio de conformidad con lo
que regulan los artículos 397 y 398 del Código
de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

- - - - - La parte demandada no ofertó
probanzas de su intención.- - - - -

- - - - - **CUARTO.-** Ahora bien, es
procedente antes de entrar al estudio de la
acción intentada por la parte actora, al estudio
del análisis de los presupuestos procesales como
las condiciones necesarias para el ejercicio de la
acción y sus elementos constitutivos son de
estudio oficioso en sentencia definitiva. Sirve de
sustento el criterio emitido por el Tercer Tribunal
Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en
la Jurisprudencia número VI.3o.C. J/36 que a la
letra dice:- - - - -

- - - - -

**ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU
PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL
JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL
ESTADO DE PUEBLA).** Es verdad que el artículo 174 del Código
de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados
requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una
acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal
estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la
prestación que se exige, el título o causa de la acción y la
disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales
condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos. "TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 214/89. Josefina Morales Ramírez. 20 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores. Amparo directo 386/99. Gildardo López Hernández y otra. 5 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 285/2000. Bancomer, S.A. 22 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Paulina Negreros Castillo. Amparo directo 332/2000. Instituto Poblano de la Vivienda Popular. 7 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 348/2000. Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBV-Probursa. 11 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera. -

- - - Siendo entonces, que por cuanto respecta a la **COMPETENCIA** de este Órgano Jurisdiccional, la misma se encuentra plenamente establecida, como quedo dirimido en el Considerando

Primero del presente fallo; Analizando la **PERSONALIDAD** con la que manifiesta comparece la promovente Licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal del ***** **“INFONAVIT”** se aprecia que la Legitimario Ad Processum, de dicha compareciente, se encuentra plenamente acreditada con la documental exhibida en la promoción primigenia, consistente en la copia certificada por el Licenciado ERICK LARA COVIAN, Notario Público número 88 en ejercicio en la Ciudad de Torreón, Coahuila, que contiene entre otros actos INSTRUMENTO NUMERO 129,780-CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA, DEL LIBRO 3,324-TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO, DE FECHA 06-SEIS DE AGOSTO DEL AÑO 2020-DOS MIL VEINTE, realizado ante el Notario Público Número 60 con ejercicio en la Ciudad de México, y que contiene el **PODER LIMITADO** que le otorgara el ***** por conducto de **BERNARDO ALTAMIRANO RODRIGUEZ** a favor de entre otros profesionistas de la Licenciada ***** , documentales a las que se les concede valor conforme lo establece los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

Estado, y toda vez que los poderes de referencia cumplen sustancialmente con los requisitos establecidos por el artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y en consecuencia son eficaces para tener por acreditada la personalidad de la parte actora en los términos del artículo 248 fracción I del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.- Ahora bien, la **VÍA** intentada a fin de dirimir el presente contencioso, es la adecuada en virtud de que el promovente comparece a promover en la Vía Sumaria Hipotecaria, atendiendo que expresamente señala el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y que señala que se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca, y el diverso artículo 470 fracción VIII del citado ordenamiento procesal contempla que se ventilaran en juicio sumario, entre otras, las demandas que tengan por objeto la constitución, ampliación, decisión, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito que garantice, y siendo que

en el presente caso se trata efectivamente de una demanda que tiene por objeto exigir el pago de un crédito con Garantía Hipotecaria, resulta procedente ejercitar las acciones que se derivan del citado Contrato mediante esta Vía, y por lo tanto, la vía que se intenta es la correcta.- - - - -

- - - - - **QUINTO.-** Una vez examinados los presupuestos procesales antes anunciados, se procede al examen de la acción intentada, con la finalidad de establecer, si la **Legitimatio Ad Causam**, del promovente está plenamente fincada, por lo que deviene del artículo 2269 del Código Civil Vigente en el Estado en concomitancia con el diverso 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a través de la Acción Real Hipotecaria se persigue, en omisión del cumplimiento normal de la obligación, la aplicación del bien inmueble o el Derecho Real sobre el que se constituyó la Hipoteca al pago de la obligación principal garantizada; asimismo y de conformidad con los artículos 2294 del Código Civil Vigente en el Estado y 531 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de la Entidad, para que proceda la Acción Real Hipotecaria, se requiere que el crédito conste en Escritura Pública y, que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

conforme al Contrato o a la Ley que constituyen los elementos de la acción que se intenta. - - - -
- - - Atendiendo lo anterior, tenemos que la Apoderada Legal de la parte actora comparece dentro del presente juicio, demandando la **ACCIÓN HIPOTECARIA** a ***** reclamándole las prestaciones descritas en el Resultando Primero de éste fallo.- A efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción ofreció de su intención las pruebas que han sido valoradas en el apartado respectivo, por lo que de acuerdo a dicho material probatorio tenemos que con el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria celebrado entre las partes Contendientes, se acredita el primer elemento de la acción en estudio, en virtud de que el crédito consta en Escritura Pública y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.- Por lo que respecta al elemento señalado en ulterior término, cabe referir que el crédito es de plazo cumplido debido al incumplimiento de la parte demandada de las obligaciones contraídas en la

cláusula PRIMERA respecto al pago del monto del crédito y sus accesorios, en el tiempo, modo y forma convenido en el citado Contrato.- Por otra parte, la demandada no compareció a juicio por lo que se le declaro rebeldía, que trae como consecuencia la admisión de los hechos de la demanda.- - - - -

- - - Ante tales circunstancias, se determina que **SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN HIPOTECARIA** entablada en el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la Licenciada ********* Apoderada Legal del ********* **“INFONAVIT”** en contra de ********* en virtud de que la parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para tal efecto, por lo que se le declaró en rebeldía, y con ello se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, mismo que ha sido descrito y plenamente identificado en esta sentencia, en consecuencia: Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los siguientes conceptos: a).- El pago **ÚNICAMENTE** de la cantidad de *********)



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

veces el salario mínimo mensual vigente, que equivale al Monto del Crédito otorgado en el Contrato base de la acción, lo anterior en virtud de que una vez que ha sido analizada **LA CERTIFICACIÓN DE ADUEDOS** emitida en fecha 26 DE JULIO DEL 2021 por la parte actora, se advierte que el **SALDO DE CAPITAL** lo es el monto de *********) **veces el salario mínimo mensual vigente** y la parte actora reclama como suerte principal dicho monto, resultando con lo anterior incongruente lo peticionado como pago de lo reclamado como suerte principal, en atención a que la misma es superior a la otorgada como crédito (*********), resultando del propio estado de cuenta que la parte reo realizó diversos pagos a la cuenta, por lo que en lugar de disminuir fue en aumento el adeudo, es por lo que resulta incongruente lo anterior, sin que de constancias procesales se advierta el motivo de dicho incremento, así como la parte actora no realizara aportación alguna de probanzas para que acreditara lo antes expuesto, para estar en la posibilidad de dar credibilidad a lo reclamado, motivo por el cual es

que se condena a la parte reo únicamente al monto otorgado en el contrato base de la acción del presente asunto por concepto de suerte principal; B).- El pago por concepto de Intereses Ordinario vencidos más los que se sigan venciendo en términos del contrato base de la acción, en la inteligencia de que la presente condena respecto a los intereses ordinarios comprende su computación hasta la fecha en que esta sentencia cause ejecutoria, toda vez que con el presente fallo se tiene por declarado judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, y en consecuencia se da por vencido en su totalidad el mismo, de tal suerte que no podrán generarse más intereses ordinarios al respecto, con excepción de los ya generados por las amortizaciones que se han ido venciendo hasta el día de su fecha de vencimiento no cubiertos sobre saldos insolutos. **C).**- El pago de los Intereses Moratorios vencidos y los que se sigan venciendo hasta la liquidación del adeudo, a razón del interés anual, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda.- Por otra parte y por cuanto hace a



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

la prestación marcada como inciso F) consistente en el pago de la cantidad que resulte por concepto de PRIMAS DE SEGUROS adeudas y las que se sigan adeudando en los términos del Contrato base de la acción, es de observarse que aun cuando dicho pago fue pactado por las partes, a cargo de la pasiva procesal, del material probatorio allegado a los autos no se justifican los gastos que la parte actora haya erogado por dicho concepto, y si bien la certificación contable exhibida refiere la cantidad expensada por dicho concepto no se encuentra adminiculada a ninguna otra probanza que genera en el de la voz la certeza de la deuda contraída, lo anterior se robustece con el siguiente criterio Jurisprudencial:- - - - -

CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO. Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de

que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.- SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.- VI.2o.C.530 C Amparo directo 393/2006. María Alejandra Cabrera Guerra y otro. 26 de octubre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXIV, Diciembre de 2006. Pág. 1313. Tesis Aislada.

- - - Por lo que dimanando de todo lo anterior, se absuelve a la parte reo del pago de la prestación en comento.- De igual forma y respecto a la prestación marcada como inciso G) respecto al pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, aplicada a todas las prestaciones que se demandan, no ha lugar a conceder el pago de las mismas, toda vez que si bien es cierto dicha actualización se encuentra pactada en la cláusula primera del Contrato Base de la Acción, ésta únicamente se encuentra convenida en cuanto al saldo del crédito conforme a la cláusula primera del multicitado contrato, circunstancia que se tomo



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

en cuenta al condenar al pago del mismo, ello además de que mediante el presente fallo se da por vencido anticipadamente el pacto de voluntades en estudio por lo que dichas actualizaciones únicamente pueden generarse hasta su vencimiento.- Finalmente se le condena al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, previa su regulación en la vía incidental.- Dado lo anterior, se concede a la demandada el término de CINCO días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenada en esta resolución, y en caso de no hacerlo hágase trance y remate del bien materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora, término que comenzará a correr a partir del requerimiento que se le haga una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia.- - - - -
- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado,

con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 1023, 1024, 1029, 1030, 1031, 1032, 1255, 1257, 2269, 2270 y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado; así como 4, 5, 61, 105-III, 112-IV, 118, 127, 540 y demás del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se; - - - - -

- - - - - **R E S U E L V E:** - - - - -

- - - **PRIMERO.- SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN HIPOTECARIA** entablada en el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la Licenciada ********* en su carácter de Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES “INFONAVIT”** en contra de *********, en virtud de que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para tal efecto, por lo que fué declarada rebelde, en consecuencia: - - - - -

- - - - - **SEGUNDO.-** Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

del Comercio en el Estado bajo la Sección
*****.-----

----- **TERCERO.**- Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los siguientes conceptos; a).- El pago **ÚNICAMENTE** de la cantidad de *******)** **veces el salario mínimo mensual vigente**, por concepto de suerte principal, dados los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente fallo; B).- El pago por concepto de Intereses Ordinario vencidos más los que se sigan venciendo en términos de la CLÁUSULA PRIMERA del contrato base de la acción, en la inteligencia de que la presente condena respecto a los intereses ordinarios comprende su computación hasta la fecha en que esta sentencia cause ejecutoria, toda vez que con el presente fallo se tiene por declarado judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, y en consecuencia se da por vencido en su totalidad el mismo, de tal suerte que no podrán generarse más intereses ordinarios al respecto, con excepción de los ya generados por las amortizaciones que se han ido venciendo hasta

el día de su fecha de vencimiento no cubiertos sobre saldos insolutos.- c).- El pago de los intereses moratorios generados desde la fecha en que la demandada incurrió en mora y hasta la total liquidación del adeudo, a razón del interés pactado, y en términos de la CLÁUSULA PRIMERA del contrato base de la acción, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia mediante el Incidente que corresponda.- - - - -

- - - **CUARTO.**- Por los argumentos lógico jurídicos invocados se absuelve a la parte reo de las prestaciones descritas en la demanda inicial en los incisos F) y G).- - - - -

- - - **QUINTO.**- Por haberle resultado adverso el presente fallo, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que la actora haya originado con la tramitación del presente Juicio.-

- - - **SEXTO.**- Se concede a ********* el término de **CINCO DÍAS** para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenada en sentencia, y en caso de no hacerlo hágase truce y remate de los bienes materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora, término que comenzará a correr a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

partir del requerimiento que se le haga una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia.- - - - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado **JOEL GALVAN SEGURA**, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Ciudadano Licenciado **ADÁN MÁRQUEZ SEGURA**, quien autoriza. - - - - - **DOY FÉ.**- - - - -

C. JUEZ C. SECRETARIA DE ACUERDOS
- - - Enseguida se publicó la Sentencia en la lista del día.-CONSTE.- - - - -

- - - **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.

La Licenciada MARÍA DE LA LUZ HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 075-setenta y cinco dictada el LUNES, 24 DE ABRIL DE 2023 por el JUEZ, Lic. JOEL GALVAN SEGURA constante de 26-veintiséis 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, número expediente, datos inmueble, datos documentos, información que se considera legalmente como confidencial, 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.