



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**SENTENCIA**

**SENTENCIA NÚMERO (074) SETENTA Y CUATRO**

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 21-veintiún 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 inicialmente por el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado General para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES** “\*\*\*\*\*” y que continuara el Licenciado \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , y;- - - - -

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

- - - - - **PRIMERO**.- Mediante escrito recibido con fecha 06-seis de Enero del año 2023-dos mil veintitrés, compareció ante este Juzgado inicialmente el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado General para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** “\*\*\*\*\*” en contra de

\*\*\*\*\* de quienes reclama las siguientes prestaciones:- - - - -

1.- A los CC. \*\*\*\*\*, se les reclama el cumplimiento y pago de todas las prestaciones que señalo:- - - - -

A).- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda a los CC. \*\*\*\*\* en su carácter de deudores principales la ejecución de la GARANTÍA HIPOTECARIA constituida y consignada en el contrato de **APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** que se anexa y en su oportunidad la venta del inmueble dado en garantía que se describe con posterioridad y sobre el cual el hoy demandado constituyó HIPOTECA EN GARANTÍA DEL PAGO DEL CRÉDITO CONCEDIDO A SU FAVOR por mi representada.

B).- Con la finalidad de obtener el pago y el 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 hoy demandada y dispuesto en los términos y condiciones solicito a ese **H. JUZGADO SE DECLARE JUDICIALMENTE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** base de la acción, toda vez que se actualiza la causal estipulada en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA DEL CAPÍTULO SEGUNDO** y el artículo 49 de la **LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** del documento fundatorio de esta acción y que se acompaña a la presente demanda como anexo 2. (SIC...)

C).- La cancelación del crédito que mi representada otorgó al demandado y que se identifica con el número de crédito \*\*\*\*\*, dispuesto y destinado por el reo procesal para la adquisición de la vivienda que más adelante se identificará; el referido crédito consta en **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** base de la acción que se acompaña a la presente demanda como anexo 2.

D).- Como procedencia de la acción, al C. \*\*\*\*\* EN SU CARÁCTER DE DEUDOR PRINCIPAL se reclama por concepto de capital adeudado a mi representada al día **21 DE JULIO DEL 2022** el pago de la cantidad de \*\*\*\*\* **VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL**) en su equivalente en Moneda Nacional asciende a la cantidad de **\$\*\*\*\*\*/100 M.N.)** (SIC...)

G).- Así también se reclama de al C. \*\*\*\*\* EN SU CARÁCTER DE DEUDOR PRINCIPAL el pago de los intereses ordinarios vencidos generados al día **21 DE JULIO DEL 2022** la cantidad de \*\*\*\*\* **VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL Y/O CIUDAD DE MÉXICO)**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

## JUICIO HIPOTECARIO EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\* SENTENCIA

cuyo equivalente en moneda nacional es la cantidad de \$\*\*\*\*\*/100 M.N.) (SIC....)

D).- Como procedencia de la acción, a la C. \*\*\*\*\* EN SU CARÁCTER DE DEUDOR PRINCIPAL se reclama por concepto de capital adeudado a mi representada al día **21 DE JULIO DEL 2022** el pago de la cantidad de \*\*\*\*\* **VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL**) en su equivalente en Moneda Nacional asciende a la cantidad de \$\*\*\*\*\*/100 M.N.) (SIC....)

G).- Así también se reclama de a la C. \*\*\*\*\* EN SU CARÁCTER DE DEUDOR PRINCIPAL el pago de los intereses ordinarios vencidos generados al día **21 DE JULIO DEL 2022** la cantidad de \*\*\*\*\* **VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL Y/O CIUDAD DE MÉXICO**) cuyo equivalente en moneda nacional es la cantidad de \$\*\*\*\*\*/100 M.N.) (SIC....)

H).- El pago de intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada a razón de la tasa del \*\*\*\*\*% respecto del C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*% de la C. \*\*\*\*\*Z, pactadas para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales de igual forma se 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 LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

H).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de este 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:-** Este Juzgado por auto de fecha 10-diez de Enero del año en curso, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**S E N T E N C I A**

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 expediente que en fecha 23-veintitrés del referido mes y año, 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 dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra, en fecha 13-trece de Febrero del presente año, se les declaro en rebeldía, y ahí mismo se ordeno abrir el presente Juicio a pruebas por el término de diez días, dividido en dos periodos de cinco días cada uno, el primero para ofrecer probanzas y el segundo para su desahogo, cuyo cómputo fue levantado por la Secretaría de Acuerdos de este

Tribunal.- Por acuerdo del 03-tres de Marzo del multicitado año, compareció el Licenciado JOSE ALFREDO BARRERA GARCIA en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora, personalidad que se le reconoció en términos del mandato que exhibiera, así como señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, autorizando para tales efectos a los profesionistas que indica.- Finalmente y por proveído del 12-doce de Abril del año que transcurre, por ser el momento procesal oportuno, se ordenó dictar sentencia que en derecho corresponda en este juicio, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:- - - - -

- - - - - **C O N S I D E R A N D O S:** - - - - -

- - - **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



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**SENTENCIA**

LAS DEMANDAS QUE TENGAN POR OBJETO EXIGIR EL PAGO O LA PRELACIÓN DE UN CRÉDITO GARANTIZADO CON HIPOTECA.”- - - -

- - - En el presente caso compareció el Licenciado \*\*\*\*\* en sus carácter de Apoderado Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** “\*\*\*\*\*” en contra de \*\*\*\*\* basándose en los siguientes hechos:-

- - - - -

1.- Con fecha \*\*\*\*\* , el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (\*\*\*\*\* ) con el carácter de acreditante celebró con los CC. \*\*\*\*\* , en su carácter de deudores principales, un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE GARANTÍA HIPOTECARIA, mediante el cual dicha INSTITUCIÓN otorgó a \*\*\*\*\* un crédito por \*\*\*\*\* VSMM en su equivalente en pesos a \$\*\*\*\*\*/100 M.N.) y a la C. \*\*\*\*\*Z le otorgó un crédito por \*\*\*\*\* VSMM en su equivalente en pesos a \$\*\*\*\*\*/100 M.N.) a la fecha de la firma del contrato atendiendo al valor en esa época del referido SALARIO MÍNIMO, según como se estipula en EL PUNTO NÚMERO 7 DE LAS CLÁUSULAS FINANCIERAS EN RELACIÓN DEL CAPÍTULO SEGUNDO del referido contrato;. (SIC....)

2.- Según se desprende de dicho instrumento en la CLÁUSULA SEXTA DEL CAPÍTULO SEGUNDO, los acreditados de referencia se obligaron 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 cuyas medidas y colindancias: (SIC....)

3.- También estimo importante destacar que en la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CAPITULO SEGUNDO del citado contrato, se estableció que serían causales de rescisión y se dará por vencido anticipadamente el contrato: (SIC...)

4.- Por otra parte, se estipuló que en 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 a razón del \*\*% DE INTERÉS MORATORIO anual, respecto del C. \*\*\*\*\* y \*\*% DE INTERESES MORATORIOS

anual de parte de la C. \*\*\*\*\*Z, que se expresarán 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 CAPÍTULO SEGUNDO del mismo contrato de crédito que se comenta en párrafos que anteceden. (SIC....)

5.- De lo expuesto en la CLÁUSULA NOVENA DEL CAPÍTULO SEGUNDO del citado contrato, se refiere que el acreditado se obligó a pagar a mi poderdante un interés de \*\*\*\*% DE INTERESES ORDINARIOS respecto del C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*% DE INTERESES ORDINARIOS de parte de la C. \*\*\*\*\*Z sobre saldos insolutos dependiendo del salario integrado del trabajador. Dicha Tasa será variable en la medida en que se modifique el salario integrado del trabajador.

6.- En cuanto al incremento del saldo vencido cabe señalar en la CLÁUSULA DÉCIMA DEL CAPÍTULO SEGUNDO RELATIVA AL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO, RELATIVA AL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO E INCREMENTO DEL MISMO del contrato base de la acción, se establece que el saldo del crédito se incrementará en la medida que lo haga el salario mínimo diario que rija en el Distrito Federal.

7.- VALOR DE LA UNIDAD DE MEDIDA.- En cuanto al valor asignado a la unidad de cuenta en la que se reclama el crédito es importante mencionar que en base al artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el saldo de los créditos otorgados en veces salarios mínimos, en el evento de que el salario mínimo se incremente por encima de la UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN, el Instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN (SIC....)

8.- De lo expuesto en la cláusula SÉPTIMA DEL CAPÍTULO SEGUNDO del multicitado contrato, se infiere que los acreditados los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* se obligaron a pagar a mi poderdante el monto del crédito mediante 360 pagos mensuales o a su equivalente bimestral dentro de un plazo de 30 años, (SIC....)

9.- Es el caso que el ahora demandado C. \*\*\*\*\* incumplió a partir del \*\*\*\*\*, 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 establece en la certificación de adeudos que se acompaña al presente curso como anexo 3 teniendo la ahora parte demandada más de \*\*\*\* omisos a la cual me remito demostrar los periodos de incumplimiento del demandado, para de esa forma no dejarlo en un estado de indefensión, asimismo como lo anticipo 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.



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**S E N T E N C I A**

10.- Es el caso que el ahora demandada C. \*\*\*\*\* incumplió a partir del \*\*\*\*\*, 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 establece en la certificación de adeudos que se acompaña al presente curso como anexo 3 teniendo la ahora parte demandada más de \*\* omisos a la cual me remito demostrar los periodos de incumplimiento del demandado, para de esa forma no dejarlo en un estado de indefensión, asimismo como lo anticipo 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.

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.

- - - La parte demandada no compareció al presente juicio a producir contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le declaró en rebeldía.- - - - -

- - - **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 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 la Copia Certificada del Primer Testimonio del INSTRUMENTO NÚMERO **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe de la Licenciada EMILIA GUADALUPE LUEBBERT GUTIERREZ, Notario Público Número 248 con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas y que contiene entre otros actos el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran de una parte **EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** en lo sucesivo **“EL \*\*\*\*\*”** y de otra **\*\*\*\*\***, respecto del bien propiedad de la parte reo debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en el Estado en la Sección **\*\*\*\*\***.- Medio convictivo al cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo que regulan los artículos 324 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.- b).- **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistente en la s Certificaciones de Adeudos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**S E N T E N C I A**

emitidas por el C. Licenciado JUAN JOSE LUNA SAEB, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas del \*\*\*\*\* respecto del contrato de crédito celebrado por dicho ente y \*\*\*\*\* , emitidas en fecha 21 de Julio del 2022.- Medios convictivos a los cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo que regula el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - -

- - - La parte demandada no ofreció pruebas 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 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,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**S E N T E N C I A**

como quedo dirimido en el Considerando Primero del presente fallo; Analizando la **PERSONALIDAD** con la que manifiesta comparece inicialmente el promovente Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** “\*\*\*\*\*” se aprecia que la **Legitimario Ad Processum**, de dicho compareciente, se encuentra plenamente acreditada con la documental exhibida en la promoción primigenia, consistente en la copia certificada del INSTRUMENTO NÚMERO 132,833-CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES, LIBRO NÚMERO 3,428-TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO, de fecha 17-DIECISIETE DE FEBRERO DEL 2021-DOS MIL VEINTIUNO, realizado ante la fe del Licenciado LUIS FELIPE MORALES VIESCA, Notario Público Número 60 con ejercicio en la Ciudad de México, que contiene **EL PODER LIMITADO** que le otorgara el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** por conducto de ROGERIO CASTRO VAZQUEZ a favor de entre otros profesionistas del Licenciado \*\*\*\*\* , así

como posteriormente compareciera el Licenciado \*\*\*\*\*, como Apoderado Legal de la parte actora, quien acreditada dicha personalidad con la copia certificada de la ESCRITURA NÚMERO 37,728-TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO, LIBRO NÚMERO 1424-MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO, de fecha 02-DOS DE ENERO DEL AÑO 2023-DOS MIL VEINTITRÉS, realizado ante la fe del Licenciado SERGIO REA FIELD, Notario Público Número 241 con ejercicio en la Ciudad de México, que contiene **EL PODER LIMITADO** que le otorgara el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** por conducto de SERGIO GARCIA PEDREDO a favor de entre otros profesionistas del Licenciado **JOSE ALFREDO BARRERA GARCIA**. Documentales a las que se les concede valor conforme lo establece los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y toda vez que los Poderes de referencia cumplen sustancialmente con los requisitos establecidos por el artículo 23 de la Ley de \*\*\*\*\* y en consecuencia son eficaces para tener por acreditada la personalidad de la parte actora en los términos del artículo 248 fracción I



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**S E N T E N C I A**

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 **Legitimatío 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 conforme al Contrato o a la Ley que constituyen los elementos de la acción que se intenta. - - - -

- - - Atendiendo lo anterior, tenemos que el Licenciado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES “\*\*\*\*\*”** comparece dentro del presente juicio



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**S E N T E N C I A**

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 el clausulado del contrato, 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 el Licenciado **\*\*\*\*\*** Apoderado General del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES “\*\*\*\*\*”** en contra de **\*\*\*\*\***, en virtud de que la parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no compareció a producir contestación a la demandada instaurada en su contra por lo que se le declaro 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).- En moneda nacional el monto de **\*\*\*\*\***) veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2022** resulta la cantidad de **\$\*\*\*\*\*/100 M.N.)** por lo que corresponde al demandado **\*\*\*\*\***, y el monto de **\*\*\*\*\***) veces el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**SENTENCIA**

salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2022** resulta la cantidad de **\$\*\*\*\*\*/100 M.N.)** por lo que corresponde a la demandada **\*\*\*\*\***, ambos montos concepto de suerte principal; B).- El pago en moneda nacional del monto de **\*\*\*\*\***) veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2022** resulta la cantidad de **\$\*\*\*\*\*/100 M.N.)** por lo que respecta al demandado **\*\*\*\*\*** y el monto de **\*\*\*\*\***) veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2022** resulta la cantidad de **\$\*\*\*\*\*/100 M.N.)** por lo que respecta a la demandada **\*\*\*\*\***, ambos por concepto de los intereses ordinarios vencidos que 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, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia mediante el Incidente respectivo; C).- El pago de los Intereses Moratorios vencidos y que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, mismos que serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo; Así mismo 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.- No ha lugar a otorgar las prestaciones marcadas como incisos C) y G) del capítulo de prestaciones de la demanda inicial, relativo a la Cancelación del Crédito y a las amortizaciones realizadas por la parte reo a su favor, en virtud de que no son materia del presente juicio.- 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



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**S E N T E N C I A**

prestaciones a que fue condenada en esta resolución, y en caso de no hacerlo hágase truce 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 el Licenciado **\*\*\*\*\*** Apoderado General del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES "\*\*\*\*\*"** en contra de **\*\*\*\*\***, en virtud de que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no

compareció a producir contestación a la demandada instaurada en su contra por lo que se le declaro en rebeldía, 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 en el Estado en la Sección **\*\*\*\*\*** de este Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- - - - -

**TERCERO.-** Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los siguientes conceptos: A).-

En moneda nacional el monto de **\*\*\*\*\***) veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2022** resulta la cantidad de **\$\*\*\*/100 M.N.)** por lo que corresponde al demandado **\*\*\*\*\***, y el monto de **\*\*\*\*\***) veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2022** resulta la cantidad de **\$\*\*\*/100 M.N.)** por lo que corresponde a la demandada **\*\*\*\*\***, ambos montos concepto de suerte principal; B).- El pago en moneda nacional del monto de **\*\*\*\*\***) veces el salario Mínimo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**SENTENCIA**

mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2022** resulta la cantidad de **\$\*\*\*\*\*/100 M.N.)** por lo que respecta al demandado **\*\*\*\*\*** y el monto de **\*\*\*\*\***) veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2022** resulta la cantidad de **\$\*\*\*\*\*/100 M.N.)** por lo que respecta a la demandada **\*\*\*\*\***, ambos por concepto de los intereses ordinarios vencidos que 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, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia mediante el Incidente respectivo; C).- El pago de los Intereses Moratorios vencidos y que se continúen generando hasta la total

liquidación del adeudo, mismos que serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo.- - - -

- - - **CUARTO.**- Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que la actora haya originado con la tramitación del presente Juicio, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo.- - - - -

- - - **QUINTO.**- Por los razonamientos expuestos en el considerando último de este fallo se absuelve a la parte demandada de las prestaciones señaladas en la demanda inicial como incisos C) y G).- - - - -

- - - **SEXTO.**- Se concede a **\*\*\*\*\*** el término de **CINCO DÍAS** para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado 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 partir del requerimiento que se le haga una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia.- - - - -

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\***  
**SENTENCIA**

resolvió y firma el Ciudadano Licenciado **JOEL GALVÁN 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. SECRETARIO DE ACUERDOS**

- - - En seguida se publicó la Sentencia en la lista del día.- CONSTE.- - - - -

*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 074-setenta y cuatro dictada el VIERNES, 21 DE ABRIL DE 2023 por el JUEZ, constante de 27-veintisiete 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.