



Sentencia número: 0087/2023.

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a los (24) veinticuatro días del mes de abril de dos mil veintitrés (2023).

Visto para resolver el expediente **625/2022**, relativo al juicio especial hipotecario, promovido por la Licenciada *********, en su carácter de apoderada legal del *********, en contra de *********.

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el dos de agosto de dos mil veintidós, ante la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles del Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, con sede en esta ciudad, compareció la Licenciada *********, en su carácter de apoderada legal del *********, a demandar el juicio especial hipotecario, contra *********; fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó oportunas, asimismo reclamó las prestaciones siguientes:

- 1.- La declaración judicial en donde se decrete el vencimiento anticipado del plazo para el pago total del crédito del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre la demandada y su representada con fecha 29 (veintinueve) de mayo del 2015 (dos mil quince).*
- 2.- El pago de la cantidad \$342,800.49 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS 49/100 M.N.), por concepto de suerte principal.*

3.- El pago de la cantidad de \$199,479.06 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 06/100 M.N.) mismos que se cuantifican a partir del inicio de la relación contractual, calculados hasta el 26 de julio del 2022, así como las demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio.

El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios sobre el saldo insoluto a razón del 4.2% (CUATRO PUNTO DOS POR CIENTO ANUAL) mismos que se cuantificarán en el Incidente de liquidación respectivo en el momento procesal oportuno, calculados desde el incumplimiento de pago y los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto; como se menciona el capítulo segundo del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, cláusulas financieras en su anexo A y anexo B.

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 apoderante.

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

Segundo. Correspondió a este órgano jurisdiccional conocer de la demanda en cita, admitiéndola a trámite mediante proveído de fecha cinco de agosto de dos mil veintidós, en el que se ordenó emplazar a los demandados para que dentro del término de diez días comparecieran ante este juzgado a producir contestación de la demanda, diligencias que tuvieron verificativo de la siguiente manera:

Por lo que hace a la demandada *****, la misma se llevó a cabo en fecha dos de septiembre de dos mil veintidós, y al demandado *****, en fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, tal y como precisa en las constancias actuariales de las citadas fechas.



Luego, ante la falta de contestación de los demandados, mediante proveído de fecha treinta de septiembre de dos mil veintidós, se les tuvo acusada la rebeldía a la parte demandada, asimismo, por auto de fecha uno de marzo de los propios, se decretó abrir el juicio a pruebas por el terminó de *veinte* días, dividido en dos periodos de diez en diez cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar, mismo que concluyó en fecha treinta y uno de marzo el presente año; En consecuencia, y no habiendo alegaciones por las partes, por auto de fecha diecisiete de abril de los propios, quedo el asunto para el dictado de la sentencia, misma que se pronuncia al tenor siguiente.

Considerando.

Primero. El suscrito, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del Código de Procedimientos Civiles; y, 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. La vía elegida por el actor es la correcta, según lo dispone el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone.

Artículo 530. Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.

Tercero. Resulta procedente el estudio de la acción, atento al párrafo segundo del artículo 113 del código adjetivo en consulta, en relación con el diverso 227, respecto a su existencia y capacidad para ejercitarla, como también en atención al 273 de esa normatividad, con vista al material probatorio para acreditar ambos extremos.

En primer lugar, la personalidad de la parte actora se acreditó con copia certificada de la escritura pública número (107,260) ciento siete mil doscientos sesenta, Libro (3,293) tres mil doscientos noventa y tres, de fecha primero de febrero de dos mil veintidós, otorgada por el *********, protocolizada ante la fe del Licenciado Cesar Alvarez Flores, titular de la Notaría número (87) ochenta y siete, actuando asociado en el protocolo de la Notaría número (98) noventa y ocho de la que es titular el Licenciado Gonzalo M. Ortiz Blanco, con ejercicio en la Ciudad de México, cuyo valor es pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del



Estado, al reunir los requisitos que exige el párrafo segundo del artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Tal documental acredita la personalidad del promovente, pues contiene el nombramiento de la Licenciada ***** , como apoderado legal del ***** .

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en la Novena Época, bajo el número de registro 188382:

PERSONALIDAD. ES SUFICIENTE COPIA CERTIFICADA POR NOTARIO PÚBLICO DE LA ESCRITURA DEL PODER PARA JUSTIFICARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De acuerdo a una interpretación sistemática y congruente de los preceptos de la Ley del Notariado del Estado de Puebla, en especial de sus artículos 135, 136, 138 y 140, las copias certificadas expedidas por notario, son documentos públicos que prueban la exactitud de la transcripción del documento a que se contrae y, por tanto, hacen prueba plena si no fuere declarada judicialmente su falsedad; luego, si el actor en juicio para acreditar su personalidad anexó a su demanda copia certificada del poder notarial mediante el cual se le faculta para comparecer a juicio a ejercer los derechos de su mandante, esa copia es un documento público que prueba plenamente el hecho en él consignado, al no haber sido objetado en cuanto a su autenticidad y es suficiente para acreditar la personalidad con la que comparece a juicio.

Cuarto. Procede ahora, la valoración de los elementos de convicción ofertados por la actora:

1. Documental pública. Consistente en el instrumento público número (13,458), volumen (797) setecientos noventa y siete, del Folio número (054) cincuenta y cuatro, de fecha

veintinueve de mayo de dos mil quince, pasado ante la fe notarial del Licenciado Rigoberto de la Viña Olivares, Notario Público número (281) doscientos ochenta y uno, con ejercicio en esta ciudad capital, documental en la que consta el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

2.- Documental Pública. Estado de certificación de adeudo de fecha veintiséis de julio de dos mil veintidós, expedido por Licenciado *****, Gerente del área jurídico de la Delegación Regional de Tamaulipas, del *****, parte actora.

Respecto a tales documentales se les concede valor probatorio pleno al ser considerado documento público, atento al artículo 325 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, acorde con el diverso 397 de esa codificación.

3. Instrumental de Actuaciones; y,

4. Presuncional legal y humana.

Consistente en todo lo actuado dentro de autos; asimismo en los razonamientos lógico jurídicos de las presunciones emanadas de este juicio.



En cuanto a dichas probanzas, se les otorga valor probatorio, toda vez que las mismas se actualizan por su propia y especial naturaleza, y acorde con el artículo 411 del citado ordenamiento legal.

Cuarto. Analizados y valorados los medios de convicción ofertados por la actora; procede ahora estudiar sobre la procedencia o no de la acción hipotecaria.

El artículo 531 del código adjetivo civil, estipula que para que proceda el juicio hipotecario, deben reunirse dos requisitos:

- I. Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y,
- II. Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.

Respecto al primer elemento, el mismo se encuentra acreditado con la copia certificada de la escritura pública número (13,458), volumen (797) setecientos noventa y siete, del Folio número (054) cincuenta y cuatro, de fecha veintinueve de mayo de dos mil quince, pasado ante la fe notarial del Licenciado Rigoberto de la Viña Olivares, Notario Público número (281) doscientos ochenta y uno, con ejercicio en esta ciudad capital, del contrato celebrado entre las partes; siendo materia un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria para la adquisición

de una casa-habitación con garantía hipotecaria hasta por un monto de \$306,868.04 (trescientos seis mil ochocientos sesenta y ocho pesos 04/100 m.n.); bien inmueble urbano, ubicado en calle *****, de ésta Ciudad Capital; con una superficie de 160.00 metros cuadrados, y de construcción 58.00 metros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias; al Norte en 8.00 metros con Lote 30; al Sur en 8.00 metros con calle Uruguay; al Este en 20.00 metros con Lote 38, y al Oeste en 20.00 metros con Lote 40; registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, como Finca N° 31560 del Municipio de Victoria, Tamaulipas.

Dicho instrumento al considerado de naturaleza pública, según los artículos 1, 2, 89 y 123 de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, tiene valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 128 de la legislación en comento, así como también acorde al diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, del cual se advierte la existencia de un derecho real que tiene la parte actora sobre el inmueble anteriormente descrito, dado en garantía por la parte demandada respecto al crédito que le fuera otorgado, del cual se encuentra pendiente de liquidar la cantidad de que por este concepto se reclama, según la certificación de adeudos, de fecha veintiséis de julio de dos mil veintidós,



certificado por el Gerente del área Jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas, del *****, cuyo valor es pleno por disposición del párrafo segundo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en relación con los diversos 398, 401 y 402 del Código Procedimental en consulta.

En cuanto al segundo elemento accionario, consistente en que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o de la ley; en la especie, la promovente sustenta su acción en el segundo supuesto.

Al efecto, la actora refirió que desde el mes de octubre de dos mil dieciocho, los demandados dejaron de cumplir de manera reiterada y consecutiva con la obligación de pagar de manera puntual las cuotas establecidas en el contrato de crédito; asimismo, refirió que en las cláusulas del documento base de la acción, específicamente en la cláusula vigésima primera inciso C, estableció que en caso de que la parte acreditada dejara de pagar puntualmente dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, operaría el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, y en su caso se haría efectiva la garantía hipotecaria.

Dicha circunstancia, se valora en conjunto con la prueba identificada como 2, consistente en el certificado de adeudo, expedido por Licenciado *****, Gerente del área jurídico

de la Delegación Regional de Tamaulipas, del *****, parte actora, del cual se desprende que la parte demandada incumplió con el pago a partir de la fecha señalada por la actora.

Lo anterior, tomando en consideración que se encuentra acreditada además ante la falta de controversia de los demandados, pues correspondía a ésta la carga de la prueba para demostrar que cumplió con su obligación de pago, en los periodos correspondientes.

De ahí que, ante la falta de oposición de parte de la enjuiciada, se presume que los demandados han incumplido con el pago de las amortizaciones a las que se obligó con su acreditada, desde la fecha señalada por la accionante (octubre de dos mil dieciocho); por lo que, resulta inconcuso que se actualizó lo previsto en cláusula vigésima primera inciso "C" del documento base de la acción, relativa al vencimiento anticipado del crédito en cuestión, colmándose con ello, el requisito accionario estipulado en el artículo 531 fracción II, del código adjetivo civil.

Luego, tomando en consideración que los contratos con arreglo a derecho constituyen la máxima ley entre los contratantes, las partes deben sujetarse conforme a los



términos que decidieron obligarse y atenerse a sus consecuencias jurídicas.

En esa tesitura, se declara fundada la acción especial hipotecaria ejercida en este juicio sumario, promovido por el ***** , contra ***** .

En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito; y, deberá condenarse a los demandados al pago de las prestaciones reclamadas por la actora, consistentes en la suerte principal insoluta, intereses ordinarios e intereses moratorios, cantidades de acuerdo a la certificación de adeudo exhibido por la actora de fecha veintiséis de julio de dos mil veintidós, originadas con motivo del incumplimiento de pago del contrato de otorgamiento de crédito, mismas que deberán actualizarse previa regulación incidental y en ejecución de sentencia;

Por último, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados con la tramitación del asunto, exigibles conforme a los lineamientos precisados para los accesorios del juicio previa regulación vía incidental en ejecución de sentencia, atento al artículo 130 del código procesal civil.

De no hacerse el pago decretado, deberá cubrirse con el bien dado en garantía, sea que el actor opte por su adjudicación o remate.

Por lo expuesto y fundado, **se resuelve.**

Primero. La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción y mientras que los demandados no opusieron excepciones.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción especial hipotecaria promovido por la Licenciada *****, en su carácter de apoderada legal del *****, contra *****.

Tercero. Se declara el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, exhibido como base de la acción.

Cuarto. Se condena a los demandados *****, al pago de la cantidad \$342,800.49 (trescientos cuarenta y dos mil ochocientos pesos 49/100 m.n.), por concepto de suerte principal.

Quinto. Se condena a los demandados *****, al pago de la cantidad de \$199,479.06 (ciento noventa y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve peso 06/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios, devengados conforme a lo pactado en el documento basal, más los que se continúen



generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia.

Sexto. Se condena a los demandados al pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total de liquidación del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia, de acuerdo a lo estipulado en el contrato base de la acción.

Séptimo. Se condena a los demandados al pago de gastos y costas judiciales.

Octavo. De no hacerse el pago de lo condenado, hágase efectiva la garantía otorgada, sea que el actor opte por su adjudicación o remate.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.

L'RGCL'AMML'ARV. Exp. 625/2022

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) ALMA DELIA RODRIGUEZ VIZCARRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 24 DE ABRIL DE 2023) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.