



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

- - - SENTENCIA NÚMERO: 342 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS).-----

- - - En Altamira, Tamaulipas, a (18) dieciocho de Diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----

- - - VISTOS para resolver el expediente número 419/2023, relativo al Juicio Hipotecario, promovido inicialmente por la C. \*\*\*\*\*, en contra del C. \*\*\*\*\*, y:-----

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

- - - PRIMERO.- Mediante escrito recibido el día dieciséis de Junio del año en curso, compareció inicialmente ante éste Juzgado la C. \*\*\*\*\*, demandando al C. \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones:

“1.- Al C. \*\*\*\*\*, se 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 la ejecución de la garantía hipotecaria constituida y consignada en el contrato de 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 la hoy demandada 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 parte demandada y dispuesto en los términos y condiciones solicito a ese H. Juzgado se declare judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple

con Garantía Hipotecaria, base de la acción, toda vez que se actualiza la causal estipulada en la cláusula vigésima primera del anexo A, del documento fundatorio de esta acción y que se acompaña a la presente demanda como anexo 2. Lo anterior es así, en virtud de que la parte demandada no realizó más de tres pagos no consecutivos de las amortizaciones estipuladas en el lapso de un año, como lo acredita con la certificación de adeudos que se acompaña a la presente demanda y que se identifica como anexo 3 y de donde claramente constan todos los pagos y omisiones realizados por la demandada a favor de mi representada, las fechas de pago, así como el mes al que correspondió cada uno de los pagos que el demandado realizó a mi representada.- c).- La cancelación del crédito que mi representada otorgó a la demandada 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 el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción que se acompaña a la presente demanda como anexo 2.- d).- Como procedencia de la acción se reclama al C. \*\*\*\*\* por concepto de suerte principal el pago de la cantidad de \$290,155.23 (DOSCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS 23/100 ) cantidad que les fuera otorgada por mi representada a la firma del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria y que es visible en el anexo B del mismo documento base de la acción.- E).- El pago de los intereses ordinarios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que

se cubra la suerte principal reclamada a razón de la tasa del 4.00% pactada para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales de igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.- f).- El pago de los intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada a razón de la tasa del 9.00% pactada para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales de igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.- g).- Así también se reclama el concepto de seguros vencidos generados al día 01 de Junio de 2023 y que se encuentran identificados en el certificado de adeudos, cuyo equivalente será calculado en etapa de ejecución de sentencia y que pueden observarse en el certificado de adeudos que se acompaña a esta promoción, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo origen del presente juicio, situación que me permito acreditar con la referida certificación de adeudos que se anexa al presente escrito así como con el contrato base de la acción.- h).- Que las amortizaciones realizadas por la hoy demandada, 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, el cual a letra dice: (Se transcribe).- i).- El pago de los gastos y costas que originen con motivo de este juicio”.- Fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables, acompañando los documentos base de la acción. - - - - -

- - - SEGUNDO: En fecha veintiuno de Junio del año en curso, se

radicó el juicio ordenándose por dicho auto y con efectos de mandamiento en forma, expedir las cédulas hipotecarias por quintuplicado para el efecto de que sean enviados dos tantos a la Oficina del Registro Público de la Propiedad para su Inscripción y la otra con la anotación de inscripción se agregue a los autos, debiéndose entregar un ejemplar al actor y el otro a la demandada al ejecutarse el auto.- Así mismo se ordenó la publicación en un periódico local, quedando el predio en depósito judicial en todos sus frutos y objetos que conforme a derecho deban de considerarse como inmovilizados y formando parte de la finca de la fecha en que se entregue al deudor dicha cédula hipotecaria.- Previniéndosele para que en el acto de la diligencia o dentro del término de tres días manifestara si acepta o no la responsabilidad de depositario de la finca hipotecada. Igualmente que con las copias simples de la demanda y sus anexos debidamente sellados y rubricados se corriese traslado respectivo, para que dentro del término de diez días produjera su contestación si tuviere excepciones legales que hacer valer.- Obra en autos el emplazamiento realizado a la parte demandada en fecha tres de Octubre de Octubre del año en curso.- Por auto de fecha veintitrés de Octubre del año en curso, se decretó la rebeldía en que incurrió la parte demandada, teniéndole por perdido el derecho que debió ejercitar y admitidos los hechos de la demanda que no contestó, salvo prueba en contrario, en dicho sentido se fijó la litis abriéndose el juicio a prueba por el término de veinte días comunes a las partes, por lo que una vez concluido este, así como el destinado para alegar, mediante auto de fecha once de

Diciembre del año en curso, se ordenó dictar la Sentencia que en derecho corresponda, la que se procede a pronunciar en éste acto y conforme al siguiente: - - - - -

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

- - - PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer y decidir el presente contradictorio y la vía es la correcta atento a lo dispuesto por los artículos 172, 173, 185, 192, fracción II, 195 fracción III, 470 fracción IX, 530 y 539 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - SEGUNDO. Que el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, señala: “Se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca”.- Así mismo el artículo 531 del mismo ordenamiento prevé: “Para que proceda el Juicio Hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública, la cual deberá estar debidamente registrada.- II.- Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme el contrato de hipoteca, o a la ley ”.- - - - -

- - - En el presente asunto, comparece el C. **\*\*\*\*\***, demandando del C. **\*\*\*\*\***, las prestaciones precisadas en el resultando primero de éste fallo, por los hechos puntualizados en la demanda, hechos que se tienen por admitidos ante al rebeldía incurrida, salvo prueba en contrario, en los términos del artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, ante la rebeldía en que incurrieron los demandados, quedando en este sentido como lo establece el numeral 267 del ordenamiento antes citado, fijada la litis, por lo que

no existiendo excepciones legales de parte que estudiar en los términos del artículo 113 del Código en cita, para establecer la procedencia de la acción, tenemos que la parte actora en cumplimiento a la carga de la prueba que le corresponde en términos del artículo 273 del ordenamiento Adjetivo Civil vigente que a la letra dispone: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”- - - - -

- - - En dicho sentido, el actor a fin de acreditar su acción adjunto como pruebas las siguientes: - - - - -

- - - DOCUMENTAL, consistente en copia certificada ante Fedatario Público, de la Escritura Pública Número \*\*\*\*\*.- Documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniendo de su resultado acreditada la personalidad de quien comparece a juicio en representación del \*\*\*\*\* . - - - - -

- - - DOCUMENTALES, consistentes en: 1.- Copia certificada por Fedatario Público de la Escritura Número \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\* (trabajador), equivalente en su fecha de firma a 181.4930 veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.- 2.- Certificado de fecha \*\*\*\*\*. Titular: \*\*\*\*\*. Gravamen: Hipoteca a favor del \*\*\*\*\* para responder de un monto equivalente a 181.4903 vsmm.- 3.- Carta de Condiciones Financieras Definitivas del Crédito otorgado por el \*\*\*\*\* y Condiciones General de Contratación.- 3.- Certificado de Adeudos de fecha 13 de Junio de 2023, expedida por el Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de

Tamaulipas del \*\*\*\*\*.- Probanzas que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 329, 392, 397 y 398 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, teniendo de su resultado acreditada la celebración del contrato base de la acción, términos y condiciones del pacto de voluntades, así como los saldos correspondientes al crédito otorgado, incluyendo intereses ordinarios, moratorios, no cubiertos y en general todas y cada una de las prestaciones a que se comprometió la hoy reo procesal a la celebración del contrato.- - - - -

- - - Por su parte el demandado incurrió en rebeldía.- - - - -

- - - CUARTO: Que como se ha establecido en el considerando inmediato anterior, por el análisis de las probanzas aportadas del conjunto de las mismas, establecemos que el C. \*\*\*\*\* , ha demostrado la procedencia de su Acción Hipotecaria que ejercita en contra del C. \*\*\*\*\* . - - - - -

- - - Lo anterior es así, pues se ha demostrado plenamente con Testimonio de la Escritura Pública Número \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\* (trabajador), equivalente en su fecha de firma a 181.4930 veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, instrumento inscrito bajo la Finca \*\*\*\*\* . Importe garantizado con Hipoteca en Primer lugar sobre el inmueble identificado como: “\*\*\*\*\*”.- Dicho contrato en cada una de sus cláusulas debidamente examinadas y que se tienen reproducidas como si a la letra se insertasen, pone de manifiesto el otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, el pacto del pago de intereses ordinarios, así como moratorios y en general todas y cada una de las obligaciones

contenidas en las Cláusulas que integran el contrato base de la acción.- En la cláusula vigésima primera del anexo A, condiciones generales de contratación, se convino las causales de vencimiento anticipado para el plazo del pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deben pagarse en los términos contratados y en su caso se haga efectiva la garantía hipotecaria, entre otras causas si el trabajador deja de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el transcurso de un año, de las cuotas de amortización del crédito y sus intereses, hecha la salvedad de la prórroga prevista en las cláusulas, así como la falta de pago de dos bimestres consecutivos del impuesto predial de la finca adquirida.- Es por ello, que imputándose al reo la falta de pago de mas de dos de las amortizaciones estipuladas, teniendo más de treinta y dos vencidos, siendo la fecha del último pago el día 29 de marzo de 2020, acreditándose dicho incumplimiento con el resultado de la confesión ficta por no haber producido la parte reo su contestación a la demanda y conforme a la certificación de adeudos de fecha 13 de Junio de 2023, no impugnada, se estima que la causa de vencimiento anticipado del contrato ha operado, y por ende es dable dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito.- Asimismo, ello provoca que el pago de las sumas vencidas y no cubiertas deban cubrirse al haberse generado en la forma precisada contablemente, contra lo cual no existe prueba que destruya su cuantificación.- Es por ello que la carga de probar el cumplimiento recae en la parte reo, y no habiéndolo hecho es

indudable que el actor ha probado plenamente su acción ejercitada, ya que de otro modo, sería obligarla a la prueba de hechos negativos, lo cual resulta antijurídico. -----

- - - De todo lo señalado se infiere, que el documento base de la acción satisface plenamente las condiciones exigidas por el artículo 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para que la vía hipotecaria sea procedente, al anticiparse el vencimiento del crédito conforme al contrato de Hipoteca.- Así al satisfacer el contrato base de la acción los requisitos exigidos por los artículos 1696, 1701, 2269, 2270, 2271, 2282, 2294, 2295 del Código Civil vigente en el Estado; con apoyo además en los diversos artículos 2º, 4º, 45, 539 y 540 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; resulta pertinente declarar como se declara que HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario promovido por el C. \*\*\*\*\*, en contra del C. \*\*\*\*\*. -----

- - - En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado entre las partes contendientes, el día \*\*\*\*\*, por el importe de 181.4903 veces salario mínimo mensual del Distrito Federal.- Asimismo se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, al demandado el C. \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de \$290,155.23 (DOSCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS 23/100 M.N) por concepto de suerte principal; al pago de intereses ordinarios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada a razón de la tasa 4.00% pactada en el documento base de la acción cuantificables en ejecución de

sentencia; al 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 9.00% pactada para tal efecto en el  
documento base de la acción cuantificables en la etapa de ejecución  
de sentencia; al pago de seguros vencidos generados al día 01 de  
Junio de 2023,más los que se sigan generando hasta la total  
liquidación del adeudo, identificados en el certificado de adeudos,  
liquidables en ejecución de sentencia, quedando el pago de las  
amortizaciones cubiertas por la demandada a favor del \*\*\*\*\* en  
términos de lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del Instituto del  
Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.- En los  
términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en  
vigor, al resultarle adversa ésta sentencia a la parte demandada se le  
condena al pago de gastos y costas.- En su momento procesal  
oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en  
Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo  
reclamado.- -----

- - - Por lo antes expuesto y fundado además en los artículos 105  
fracción III, 112, 113, 114 Y 115 del Código de Procedimientos  
Civiles en vigor, es de resolverse y se: -----

----- R E S U E L V E -----

- - - PRIMERO: La parte actora demostró los hechos constitutivos de  
su acción, mientras que el reo procesal no se excepciono, en  
consecuencia. -----

- - - SEGUNDO: HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario, promovido  
por el C. \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\* .-----

- - - TERCERO: En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado entre las partes contendientes, el día \*\*\*\*\*, por el importe de 181.4903 veces salario mínimo mensual del Distrito Federal.-----

- - - CUARTO: Asimismo, se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, al C. \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de \$290,155.23 (DOSCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS 23/100 M.N) por concepto de suerte principal; al pago de intereses ordinarios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada a razón de la tasa 4.00% pactada en el documento base de la acción cuantificables en ejecución de sentencia; al 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 9.00% pactada para tal efecto en el documento base de la acción cuantificables en la etapa de ejecución de sentencia; al pago de seguros vencidos generados al día 01 de Junio de 2023, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, identificados en el certificado de adeudos, liquidables en ejecución de sentencia, quedando el pago de las amortizaciones cubiertas por la demandada a favor del \*\*\*\*\* en términos de lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.-----

- - - QUINTO: En los términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al resultarle adversa ésta sentencia

a la parte demandada se le condena al pago de gastos y costas del juicio.-----

- - - SEXTO: En su momento procesal oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.-----

- - - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así lo sentencia y firma la C. LICENCIADA ADRIANA BAEZ LOPEZ, JUEZA DEL JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, quién actúa con el C. LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

LIC. ADRIANA BAEZ LOPEZ  
JUEZA

LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA  
SECRETARIO DE ACUERDOS

- - - Enseguida se hizo la publicación de ley.- Conste.-----

L'ABL/L'LASG/L'Ncag.

*El Licenciado(a) NOELIA DEL CARMEN ALVARADO GARCIA, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número trescientos cuarenta y dos, dictada el (LUNES, 18 DE DICIEMBRE DE 2023) por el JUEZ, constante de seis fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos*

*generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.